



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

**25/02/2021**

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Monsieur Th. JACOBS, membre BDU-Patrimoine culturel  
Madame A. MASI, responsable de service  
Madame DE VLAEMINCK, secrétaire technique  
Monsieur D. THOMAS, secrétaire technique  
Madame E. LEONARD, secrétaire technique

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

Madame de VOS, Echevine, Bruxelles Environnement

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

**Dossier 17739 – Demande de Madame TOUSSAINT pour mettre en conformité un carport en fond de parcelle, une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue François-Elie Van Elderen 16**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité un carport en fond de parcelle, une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la façade avant d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.11 (aménagement de la zone de recul), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
  - dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur DUPONT, l'architecte

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

**Avis favorable majoritaire pour les motifs suivants :**

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 un carport en fond de parcelle, une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et la façade avant d'une maison unifamiliale ;

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

- la construction d'un car port en fond de parcelle et son chemin d'accès depuis la rue
- la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée
- le remplacement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le car-port est présent depuis au moins 1967, comme en atteste les plans du dossier n°10168 ;

Considérant que le dossier en question ne portait pas sur la mise en conformité du car-port ; que le Collège n'a donc pas délibéré sur ce point et qu'aucun permis valable n'a été octroyé pour sa construction et que de plus le car-port a été transformé depuis 1967 (élargissement de 29cm) ;

Considérant que le car-port est situé en fond de parcelle ; qu'un chemin carrossable imperméable y mène depuis la rue ;

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 d'aménagement des zones de cours et jardin et de zones de retrait latéral (titre I, art. 12), d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zones latérales non aedificandi (art. 3) en ce qu'il est établi sur ces zones un passage carrossable totalement imperméable ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin ne comporte pas au moins 50 % de sa superficie en surface perméable, plantée et de pleine terre ;

Considérant en effet que déduction faite de la terrasse et de l'allée en klinkers ainsi que du car-port, la surface perméable, plantée et de pleine terre n'atteint que 42% de la superficie de la zone de cours et jardin ;

Considérant que le car-port est présent depuis plusieurs dizaines d'années ; que son établissement n'a fait l'objet d'aucune réclamation lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement commun dans le quartier ; que son maintien est donc acceptable ;

Considérant que l'allée latérale fait également office d'accès piéton jusqu'à la porte d'entrée du bien, située sur sa façade latérale ;

Considérant dès lors que l'atteinte à l'intérieur d'îlot et les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), des zones de cours et jardin et de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zones de recul et zone de retrait latéral non aedificandi (art. 3) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la véranda vitrée sise à l'arrière du rez-de-chaussée n'a pas une hauteur de 2,5 m sous plafond alors qu'elle fait partie d'un local habitable ;

Considérant en effet que la hauteur sous plafond varie de 2,16 m au point le plus bas à 2,47 m au point le plus haut ;

Considérant que cette véranda vitrée ne fait que 2 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ; qu'elle ne met pas en péril l'habitabilité des lieux ;

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

Considérant que les châssis d'origine en bois et à deux divisions verticales ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et à une seule division verticale ;

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 présente un revêtement en crépi de couleur gris clair ;

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

**Avis favorable minoritaire (BUP – DU et BUPP – DPC) aux conditions suivantes :**

Considérant que la façade à rue comporte deux châssis à double ouvrant ne respectant pas la composition d'origine ;

- prévoir des châssis tripartites au rez-de-chaussée et au premier étage en façade avant, de préférence en bois.

L'avis étant non unanime, le dossier nécessite d'être envoyé au Fonctionnaire Délégué pour octroi des dérogations.

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17676 – Demande de l'A.C.P. Général Merjay 14-16 pour rehausser les rives de la toiture, avenue Général Merjay 14**

---

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

**DESCRIPTION :** rehausser les rives de la toiture

**ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

**AUDITION :** /

**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 rehausser les rives de la toiture suite à l'isolation de la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 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 hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la façade avant modifiée dépasse le niveau de la façade de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant qu'en situation existante, le bâtiment faisant l'objet de la demande dispose déjà d'une façade plus haute que ses deux voisins ;

Considérant que la rehausse de la rive côté rue entraîne une surélévation de 12 cm de la façade avant ;

Considérant que tant le bâtiment que ses voisins ont un gabarit de type R+2 ;

Considérant donc que la dérogation est relativement minime ; que la différence de hauteur entre la corniche existante et la future rive est pratiquement indiscernable depuis la rue ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est acceptable ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17768 – Demande de Monsieur et Madame SERCK - von RAUCH pour créer une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue Théo Vanpé 59**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** créer une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur et Madame SERCK - von RAUCH, les demandeurs, Monsieur VAN DEN BERGHE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un 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 créer une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée pour la réalisation d'un escalier en colimaçon donnant accès au jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme avait été délivré en 2013 pour transformer et agrandir une maison unifamiliale ; que la demande portait plus précisément sur la mise en conformité de certains travaux réalisés sans permis d'urbanisme et sur la construction d'un balcon et d'un escalier droit à l'arrière du rez-de-chaussée donnant accès au jardin ;

Considérant que les travaux de construction d'un balcon et d'escalier d'accès au jardin n'ont pas été mis en œuvre ;

Considérant que la présente demande porte sur la création d'un escalier en colimaçon en façade arrière depuis le rez-de-chaussée ;

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'escalier d'accès au jardin dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (n°61) ;

Considérant que l'escalier ne dépasse le mitoyen le plus profond que d'environ 30 cm ; que la dérogation est dès lors minimale ;

Considérant que l'escalier projeté est en colimaçon ; qu'il est conforme au code civil en matière de vues et n'engendre aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que cela permet d'offrir un accès direct au jardin depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que ces travaux ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

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

**Avis favorable**

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17566 – Demande de Monsieur STENGEL pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la pose d'un bardage sur isolant en façade arrière et l'aménagement de la toiture-terrasse aménagée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale sise clos des Pommiers Fleuris 48**

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la pose d'un bardage sur isolant en façade arrière et l'aménagement de la toiture-terrasse aménagée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**, une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement la latte de finition débordant sur les façades des constructions voisines, qui fait l'objet d'une tolérance révocable à tout moment par les propriétaires desdites constructions voisines

**MOTIFS :** - dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

**AUDITION :** Monsieur STENGEL, le demandeur, Madame LORIDAN, la géomètre

**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 régulariser, suite à P.V. d'infraction, la pose d'un bardage sur isolant en façade arrière et l'aménagement de la toiture-terrasse aménagée à l'arrière du 2ème étage d'une maison unifamiliale ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que cette réclamation porte principalement sur la latte de finition débordant sur les façades des constructions voisines, qui fait l'objet d'une tolérance révocable à tout moment par les propriétaires desdites constructions voisines ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce qu'un bardage en bois est placé à moins de 14 cm des limites mitoyennes ;  
Considérant que le bardage en bois dépasse les limites mitoyennes de droite (17 cm) et de gauche (30cm) ;  
Considérant que le revêtement en question est acceptable ;  
Considérant que le dossier de demande de permis comprend une conclusion d'accord actée par le Juge de Paix d'Auderghem le 03/08/2020 ;  
Considérant que cet accord précise que les conflits concernant la mitoyenneté des murs sont apurés par le rachat de ceux-ci ; que les constructions dépassant les limites mitoyennes font l'objet d'une tolérance révocable et qu'elles doivent être supprimée à la première demande des voisins concernés ;  
Considérant que le demandeur réitère en séance sa volonté de respecter l'accord acté devant le juge de paix ;  
Considérant que cette mention est apposée sur les plans projetés ;  
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est acceptable ;  
Considérant que la toiture plate de l'extension n'a pas été verdurisée comme prévu au dernier permis d'urbanisme (16032) ;  
Considérant que la superficie concernée est relativement limitée ;  
Considérant l'absence de réclamations lors de l'enquête publique sur ce point particulier ;  
Considérant qu'une porte-fenêtre donne sur la partie inaccessible de la toiture plate ; qu'un garde-corps en empêche cependant l'accès ;

### **Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable 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 d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

## **5ème OBJET**

**Dossier 17700 – Demande de la S.A. ENTREPRISES JACQUES DELENS pour démolir un hangar et construire trois maisons unifamiliales, avenue Pré des Agneaux 67 - 71**

---

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

**DESCRIPTION :** **démolir un hangar et construire trois maisons unifamiliales**

**ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**, neuf réactions nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- La couleur des châssis, portes de garages et revêtement de toiture ; plus largement le style des nouvelles constructions ne s'accorde pas avec les constructions voisines
- La profondeur des maisons prévues (notamment celle au n°71, à cause de sa terrasse surélevée) et son impact sur l'ensoleillement de la propriété sise au n°75
- Les différences de niveau entre les jardins prévus et les jardins alentours
- Les vues générées par les balcons, terrasses et escaliers des nouvelles maisons
- Le positionnement des emplacements de garage dans les maisons et leur largeur, jugée trop importante. Il est également demandé à l'administration communale à quatre reprises de mettre la rue en sens unique ou de réfléchir à une adaptation du plan de circulation, l'espace devant le terrain à bâtir étant le seul où deux voitures peuvent se croiser.
- Des inquiétudes concernant la démolition du hangar à cause de la présence d'amiante et des étaielements nécessaires à réaliser
- L'opposition quant aux modifications prévues au mur mitoyen du fond de la parcelle. Le mur mitoyen actuel, de même hauteur sur plusieurs parcelles de long, est à conserver.
- L'abattage de cinq arbres sans replantation prévue

**MOTIFS :**

- dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU
- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- application des prescriptions particulières 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

**AUDITION :**

Monsieur RENARD, le demandeur, Madame BAUGNIET, l'architecte, Madame SCALA et son père, les réclamants, Me VANDERKINDERE, représentante de la famille SCALA.

**Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :**

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 démolir un hangar et construire trois maisons unifamiliales ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 et que neuf lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les points suivants :

- la couleur des châssis, portes de garages et revêtement de toiture ; plus largement, le style des nouvelles constructions ne s'accorde pas avec les constructions voisines
- la profondeur des maisons prévues (notamment celle au n°71, à cause de sa terrasse surélevée) et son impact sur l'ensoleillement de la propriété sise au n°75
- les différences de niveau entre les jardins prévus et les jardins alentour
- les vues générées par les balcons, terrasses et escaliers des nouvelles maisons
- le positionnement des emplacements de garage dans les maisons et leur largeur, jugée trop importante. Il est également demandé à l'administration communale à quatre reprises de mettre la rue en sens unique ou de réfléchir à une adaptation du plan de

circulation, l'espace devant le terrain à bâtir étant le seul où deux voitures peuvent se croiser

- des inquiétudes concernant la démolition du hangar à cause de la présence d'amiante et des étaitements nécessaires à réaliser
- l'opposition quant aux modifications prévues au mur mitoyen du fond de la parcelle. Le mur mitoyen actuel, de même hauteur sur plusieurs parcelles de long, est à conserver.
- l'abattage de cinq arbres sans replantation prévue

Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement et le croisement en voirie, il ne revient pas à la commission de concertation de se prononcer sur une adaptation du plan de circulation ;

Considérant qu'il revient au demandeur de réaliser les études, d'introduire les demandes de permis d'environnement éventuellement nécessaires et de prendre toutes les précautions utiles en cas de présence d'amiante sur son terrain et plus largement, dans le cadre du chantier ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un hangar et la construction de trois maisons unifamiliales de rangée de type « 2 façades » ;

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 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 niveaux du rez-de-chaussée et du deuxième étage sont plus profonds que le profil de la construction voisine la plus profonde et donc sur cette profondeur, la toiture est plus haute que le profil de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que les constructions prévues dépassent de 90 cm le profil de la construction mitoyenne la plus profonde (maison à droite du terrain) ;

Considérant que les constructions prévues dépassent d'environ 2,25 m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (maison à gauche du terrain), ce qui reste conforme au RRU ;

Considérant que la profondeur projetée permet de développer des maisons possédant d'intéressantes qualités résidentielles (4 chambres ; ensemble salon/cuisine de près de 50 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les maisons projetées présentent une profondeur totale de 10,2 m ; que cela n'est pas excessif ;

Considérant également que la profondeur en dérogation est relativement minime ;

Considérant que, compte tenu de l'orientation des nouvelles constructions, placées à l'est de la construction voisine la moins profonde, et vu la profondeur très limitée des nouvelles constructions, 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 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) liée à la profondeur des maisons sont minimales et acceptables ;

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 balcons à l'arrière du premier étage des trois maisons dépassent le profil de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la dérogation en profondeur s'élève à 0,9 m ;

Considérant que les balcons revêtent, au vu de leur profondeur (95cm) et de leur superficie (4 m<sup>2</sup>), un caractère accessoire ;

Considérant que des pare-vues opaques sont prévus afin de respecter les normes de droit civil en matière de vues ;



Considérant qu'il convient de prévoir des pare-vues translucides afin d'atténuer l'impact de ces derniers sur les terrains environnant et sur la luminosité des pièces de séjour du premier 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) liées aux balcons sont minimales et acceptables moyennant certaines adaptations ;

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, tant du côté gauche que du côté droit du terrain, une partie du mur établi sur la limite mitoyenne n'est pas composée de 28 cm de maçonnerie pleine sise à cheval sur ladite limite et en ce que les murs construits sur le tracé des futures limites mitoyennes sont composés de deux sections de 14 cm d'épaisseur séparées par un isolant de 6 cm d'épaisseur ;

Considérant que les murs longeant les propriétés voisines sont construits à au moins 14 cm des limites mitoyennes ;

Considérant que les murs dépassant les fronts de bâtisses arrières voisins du côté des limites mitoyennes sont recouverts d'environ 28 cm d'isolant surplombant l'espace dévolu à la réalisation de murs mitoyens ;

Considérant que les murs tels que prévus ne mettent pas en péril l'érection d'un éventuel futur mur mitoyen conforme aux prescriptions en vigueur ;

Considérant, en ce qui concerne les murs établis sur le tracé des futures limites mitoyennes entre les trois maisons à construire, que la dérogation est acceptable, vu la nature du projet (absence de nécessité de prévoir un futur appui entre les trois bâtiments) ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) sont acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation et à l'avis de la commission royale des monuments et sites car le projet est implanté en zone de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Vu l'avis du 15 février 2021 émis par la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant que le projet prévoit des couleurs différentes pour le revêtement en briques de terre cuite de façade de chacune des maisons, à savoir une teinte gris clair pour la maison de gauche, une teinte gris beige pour la maison du centre et une teinte rouge pour la maison de droite ;

Considérant que les maisons situées aux alentours directs du projet possèdent toutes un revêtement en brique d'une variation de couleur rouge, orange ou brune, à l'exception des maisons de l'ensemble classé du logis floral dont les façades présentent une dominante grise ou beige - grise ;

Considérant que les teintes prévues pour les maisons s'intègrent relativement discrètement parmi la teinte dominante des bâtiments de la rue et ceux alentours ;

Considérant, en ce qui concerne les châssis, que les menuiseries extérieures des bâtiments alentours présentent un panel de couleur plus varié que celui des façades, avec du blanc, du bois, de l'antracite, du vert ou encore du gris ;

Considérant que le projet prévoit des châssis et portes en aluminium de teinte anthracite avec des garde-corps en verre ou en acier pour les bâtiments de gauche et de droite et des menuiseries en aluminium de couleur bronze avec des balustrades en acier pour le bâtiment du milieu ;

Considérant que le choix d'opter pour des façades présentant des modénatures (formes et taille des châssis et des baies) et couleurs différentes permet au projet de mieux s'intégrer dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que le projet prévoit pour les trois maisons un revêtement de toiture en tuiles noires ; que les plans indiquent la présence de panneaux solaires de couleur noire sur les pentes avant des toitures ;

Considérant qu'aucun des bâtiments alentour ne présente de tuiles noires pour son revêtement de toiture ;

Considérant qu'il convient de prévoir des tuiles de ton rouge-brun pour les toitures afin de garantir l'intégration de ces dernières dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que la présence de terrasses rentrantes au niveau des combles aura peu d'impact sur les biens classés voisins, de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun abattage d'arbre à haute tige mais le débroussaillage du terrain, notamment des arbustes qui s'y trouvent ;

Considérant que les dalles de sol et revêtements imperméables présents sur la parcelle seront démolis et remplacés en partie par une zone de pleine terre afin de créer des jardins séparés par des haies ;

Considérant que cela améliore le développement de la flore sur le terrain ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager les jardins des maisons de gauche et de droite sensiblement aux mêmes niveaux que ceux des maisons de leurs constructions voisines ;

Considérant que la transition entre les différents niveaux des jardins se fera entre la maison du centre et la maison de gauche du projet, via un mur de soutènement habillé de végétation ;

Considérant que cela permet d'établir une liaison harmonieuse entre le jardin de la maison projetée de gauche et le n°75 de la rue ;

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 terrasse surélevée du jardin de la maison de gauche est plus profonde que le profil de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la dérogation en profondeur s'élève à 3 m ; que l'escalier menant de la terrasse au niveau du jardin est également en dérogation ;

Considérant que la terrasse projetée est implantée au niveau actuel du terrain et que sa hauteur découle de l'abaissement d'environ 1,2 m du niveau du jardin, au bénéfice d'un meilleur raccord avec la construction voisine de gauche ;

Considérant qu'un pare-vue établi le long de l'escalier garantit le respect des prescriptions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la terrasse prévue au rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant qu'en fond de parcelle, le mur mitoyen existant (étant le mur du fond du hangar à démolir) sera raboté afin de présenter une hauteur uniforme d'1,8 (mesuré depuis le niveau du jardin projeté) tandis que le reste des limites mitoyennes sera marqué par la plantation de haies ;

Considérant qu'un mur mitoyen de soutènement d'une hauteur uniforme existe sur toute la largeur du terrain ;

Considérant que le projet prévoit la démolition partielle de ce mur à l'arrière du jardin de la maison projetée de gauche et son remplacement par une haie ;

Considérant que le niveau des jardins des maisons situées à l'arrière du projet est inférieur ou égal à ceux des jardins à créer ;

Considérant que ces aménagements sont compatibles avec des jardins de ville ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir des pare-vues translucides et non opaques
- prévoir des tuiles de ton rouge-brun pour les toitures

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) ainsi que les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière

d'épaisseur des murs pignons (art. 7) 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 17737 – Demande de Monsieur et Madame PRIGNON-LILIAIA DOS SANTOS pour mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée, construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et deux lucarnes dans la toiture d'une maison unifamiliale sise avenue Charles Dierickx 21**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée, construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et deux lucarnes dans la toiture d'une maison unifamiliale.

**ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur et Madame PRIGNON-LILIAIA DOS SANTOS, les demandeurs, Monsieur CLAUS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée, construire une extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et deux lucarnes dans la toiture d'une maison unifamiliale. ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- La construction d'une extension à l'arrière du premier étage
- La construction d'une lucarne à l'avant et d'une lucarne à l'arrière de la toiture
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée développe une superficie relativement limitée de 6 m<sup>2</sup> ; qu'elle est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;

Considérant que la profondeur totale du bâtiment est d'environ 10 m après transformation, ce qui est acceptable ;

Considérant qu'elle s'accompagne de la démolition de murs porteurs et de l'agrandissement de baies ;

Considérant que ces transformations permettent de créer un ensemble salon – salle à manger – cuisine de 35 m<sup>2</sup>, relativement spacieux et bien éclairé grâce à une baie vitrée en façade arrière ;

Considérant que la mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension du premier étage dépasse de 91 cm le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne la moins haute ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une extension existante abritant anciennement un WC ;

Considérant que l'extension à l'arrière du premier étage développe une superficie limitée de 2 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit en réalité de créer un sas permettant l'accès au balcon sis à l'arrière de l'étage ;

Considérant que cette extension nécessite une rehausse d'environ 1 m du mur mitoyen de gauche, sur une profondeur d'1,35 m ;

Considérant que cette rehausse permet d'obtenir une hauteur sous plafond uniforme avec les autres locaux de l'étage ;

Considérant que le reste du balcon est maintenu tel quel ; qu'un pare-vue translucide a été rajouté du côté droit du balcon afin de garantir le respect des prescriptions en matière de vues du code civil ;

Considérant que ce pare-vue présente une profondeur importante ; qu'il convient de la réduire et de garantir le respect du code civil en matière de vues obliques via le placement d'un bac à plante fixe de 45 cm de large placé dans le coin du balcon ;

Considérant par conséquent que l'extension à l'arrière du premier étage 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 - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la lucarne prévue à l'arrière de la toiture respecte les prescriptions des règlements urbanistiques en vigueur ; qu'elle est établie à 80 cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que la lucarne présente une bonne intégration en toiture ; qu'elle garantit l'habitabilité de la chambre à l'arrière du deuxième étage et est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne en ce que la lucarne prévue à l'avant de la toiture se développe sur plus des deux tiers de la largeur de la façade ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme octroyé pour le bien remonte au 11/04/1929 ;

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 dérogation est relativement minime, la lucarne se développant sur 68,8 % de la largeur de la toiture ;

Considérant que la façade avant présente au premier étage un petit oriel de 2,6 m de large ; que la lucarne prévue a quant à elle une largeur de 3,75 m ;

Considérant que le centre de ces deux éléments n'est pas sur le même axe ;

Considérant que les châssis prévus dans la lucarne présentent trois divisions verticales, alors que les châssis du premier étage et du rez-de-chaussée n'en présentent qu'une seule ;

Considérant que le revêtement de la lucarne est en fibro-ciment de type cedral et de teinte brune, alors que la façade présente des revêtements en brique et en enduits blancs ;

Considérant que la lucarne avant ne s'intègre pas correctement à la composition de la façade avant ;

Considérant que les deux constructions voisines présentent une façade plus haute que celle du bâtiment faisant l'objet de la demande ;

Considérant que le projet tel que présenté laisse une dent creuse entre le pignon de la construction voisine de gauche et celui de la lucarne projetée ; qu'ainsi la lucarne avant ne s'intègre pas correctement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'il y a lieu soit de prévoir une lucarne s'inscrivant dans le prolongement de l'oriel de la façade avant, tant du point de vue des formes que des couleurs, soit de prévoir une

rehausse de façade ou une toiture à la Mansart conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée de la façade avant, en bois, ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ;

Considérant que les divisions bipartites (pour les châssis de gauche) et tripartites (pour les châssis de droite) originelles n'ont pas été conservées ;

Considérant qu'un caisson à volet extérieur en PVC blanc a été placé sur le châssis de droite du premier étage ; qu'il s'agit d'un élément inesthétique qu'il convient de supprimer ;

Considérant que les châssis projetés n'offrent aucune plus-value quant à l'intérêt architectural de la maison ;

Considérant qu'il convient de prévoir des châssis tripartites s'inspirant des formes et divisions des châssis d'origine ; que si le choix du PVC est maintenu, il convient de prévoir du PVC structuré sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation apparentes (hors système de type invisivent) ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte en bois dont l'imposte fixe vitrée s'établit au même niveau que celui de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

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

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

- prévoir soit une lucarne s'inscrivant mieux dans le prolongement de la façade avant, tant du point de vue des formes que des couleurs, soit une rehausse de façade ou une toiture à la Mansart conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme
- réduire la profondeur du pare-vue translucide du balcon à l'arrière du premier étage, en garantissant le respect du code civil en matière de vues obliques via le placement d'un bac à plantes fixe de 45 cm de largeur dans le coin dudit balcon
- supprimer le caisson à volet du châssis du premier étage à droite
- prévoir des châssis tripartites s'inspirant des formes et divisions des châssis d'origine ; si le choix du PVC est maintenu, il convient de prévoir du PVC structuré (imitation bois) sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation apparentes (hors système de type invisivent)
- prévoir une porte en bois dont l'imposte fixe vitrée s'établit au même niveau que celui de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée

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 et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

### **7<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17730 – Demande de Monsieur HABERMAN pour transformer une maison unifamiliale et créer une extension latérale, chaussée de Tervuren 145**

---

**ZONE :**                    au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale et créer une extension latérale

**ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations à l'art.6 (toiture – éléments techniques et 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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur HABERMAN, le demandeur, Monsieur LEJEUNE, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un 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 une maison unifamiliale et créer une extension latérale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension sur la façade latérale, au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage
- la modification de la façade avant
- la réorganisation des espaces à l'intérieur de la maison

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que tous les éléments n'y sont pas intégrés (garde-corps) et en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que la terrasse du premier étage est située à environ 8,5 m du niveau du jardin ; qu'ainsi des vues plongeantes sont générées sur les terrains alentours ;

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 bien est une maison unifamiliale trois façades disposant d'un jardin et d'une terrasse au rez-de-jardin ;

Considérant qu'un espace extérieur contigu à une chambre est de nature à en augmenter le confort ; qu'il s'agit d'un espace accessoire ;

Considérant que la terrasse prévue, en forme de « L », se développe en partie du côté de la façade latérale et en partie du côté du jardin ;

Considérant la hauteur à laquelle cette terrasse est établie, à savoir environ 8,5 m au-dessus du niveau des jardins alentours ;

Considérant l'absence de constructions à l'arrière de la parcelle ainsi que l'absence de remarques lors de l'enquête publique ;

Considérant cependant que la partie latérale de la terrasse est de nature à générer des vues plongeantes sur le fonds voisin de droite ; que cela est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il convient de limiter la terrasse du premier étage à la largeur de la façade arrière et en supprimer la partie latérale ;

Considérant que la terrasse ne sera ainsi pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la dérogation en matière de toiture-hauteur porte sur une rehausse triangulaire d'environ 0,57m<sup>2</sup> par rapport à la toiture de la construction voisine ;

Considérant que la dérogation résulte de la présence d'une hauteur sous plafond de 2,85 m dans la pièce arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cela permet de garder une hauteur sous plafond unique pour l'ensemble des pièces de séjour du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ;

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

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

Considérant que la façade latérale actuelle, en sa partie arrière, est située à plus de 4 m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension sur ce côté, menant à ce que la nouvelle façade n'aie plus qu'un retrait de 2,6 m avec la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que les vis-à-vis sont ainsi rapprochés, la nouvelle façade comportant de larges fenêtres au niveau du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet respecte les prescriptions du code civil en matière de vues directes ;

Considérant l'absence de remarques de la part du voisinage lors de l'enquête publique ;

Considérant que le bâtiment sur lequel donne ces vues (n°143) présente un mur latéral aveugle ;

Considérant que l'extension permet l'agrandissement du séjour au rez-de-chaussée et l'établissement de deux chambres au niveau du rez-de-jardin, via le réaménagement des espaces intérieurs de la maison ;

Considérant qu'après transformation, la maison comprend 4 chambres et 4 salles d'eau, deux de chaque au niveau du rez-de-jardin et du premier étage ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, les transformations opérées permettent de créer des espaces aérés, confortables et lumineux ;

Considérant que la construction de l'extension latérale et le réaménagement des espaces intérieurs de la maison est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte d'entrée et les châssis en bois de la façade avant par des éléments en aluminium de teinte gris anthracite à noir ;

Considérant que les baies de fenêtre du premier étage ont été modifiées ;

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 nouveau châssis du rez-de-chaussée présente des divisions s'inspirant des formes d'origine, avec un format tripartite et une imposte tripartite en partie supérieure ;

Considérant que le bien est une maison 3-façades dont la jumelle a gardé des petits bois dans l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir des petits bois dans l'imposte, conformément aux plans d'origine ;

Considérant que les deux petites fenêtres indépendantes du premier étage ont été supprimées et remplacées par une double fenêtre centrée ;

Considérant que la porte d'entrée garde une imposte courbe en partie supérieure ;

Considérant que la toiture présente dans sa pente latérale une lucarne ; que le projet prévoit d'en augmenter la hauteur ;

Considérant que cette intervention est de nature à modifier de façon notable l'aspect du bien depuis l'espace public ; qu'il convient de ne pas transformer ainsi la modénature de la toiture ;

Considérant que la zone de retrait latérale est modifiée ; qu'il s'agit de réaliser un passage piéton d'environ 1,4 m de large, nécessaire pour accéder au jardin ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter la terrasse du premier étage à la largeur de la façade arrière et en supprimer la partie latérale
- prévoir des petits bois dans l'imposte du châssis tripartite du rez-de-chaussée, en façade avant
- ne pas modifier la modénature de la toiture et de la lucarne en façade latérale

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 toiture – éléments techniques et hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant adaptation des plans.

Des plans modifications seront soumis à approbation du collège échevinal avant délivrance du permis.

## **8<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17704 – Demande de CLEMALEX pour mettre en conformité et modifier des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que la façade avant, construire une extension au 1<sup>er</sup> étage et une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale sise rue des Deux Chaussées 64**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** **mettre en conformité et modifier des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que la façade avant, construire une extension au 1<sup>er</sup> étage et une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale**
- ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur- lucarnes) 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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
  - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- AUDITION :** Monsieur RICHARD, le demandeur, Monsieur DE SAUVAGE, l'architecte.

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



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

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité et modifier des extensions à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que la façade avant, construire une extension au 1er étage et une lucarne à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité et la rehausse d'extensions au rez-de-chaussée
- la construction d'une extension au premier étage
- la construction d'une lucarne à l'arrière de la toiture
- la mise en conformité de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 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 la plus profonde du rez-de-chaussée dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus profonde de 4,21 m ;

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 parcelle présentait une remise d'environ 13 m<sup>2</sup> en 2015 ; que la présente extension à mettre en conformité, d'une superficie d'environ 6 m<sup>2</sup>, la remplace ;

Considérant que l'extension ne présente qu'une largeur d'1,5 m, maçonnerie comprise ; qu'elle abrite un WC et un local de rangement ;

Considérant que l'extension s'appuie sur un mur mitoyen existant ; qu'elle n'en dépasse pas le sommet ;

Considérant par conséquent que l'extension la plus profonde du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est relativement minime ;

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 cette extension sont acceptables ;

Considérant que l'extension principale du rez-de-chaussée se développe sur environ 30 m<sup>2</sup> ; qu'elle abrite un séjour largement éclairé par une baie vitrée en façade arrière et quatre fenêtres de toit ;

Considérant que la construction atteint une profondeur importante de presque 20 m ; que cependant le terrain voisin de droite présente une arrière maison de gabarit R+1+T, sur laquelle la présente extension s'aligne ;

Considérant que la construction de cette extension ne nécessite aucune rehausse ni prolongement du mur mitoyen de gauche ;

Considérant par conséquent que l'extension principale du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle est acceptable ;

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 à l'arrière du premier étage dépasse le profil de la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3 m ;

Considérant que l'extension s'établit à 4,14 m du front de bâtisse arrière de la construction voisine de gauche ; que le mur mitoyen de gauche sera rehaussé d'1,75 m, sur une profondeur de plus de 3 m ;

Considérant cependant que le terrain voisin de droite présente un arrière bâtiment d'un gabarit et d'une profondeur supérieure à ceux de l'extension projetée ;

Considérant que cette dernière s'inscrit dans le profil du pignon de l'arrière-bâtiment ;

Considérant qu'ainsi, les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines ne semble en l'espèce pas excessif ;

Considérant 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'extension du premier étage sont acceptables ;

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 prévue à l'arrière de la toiture présente une hauteur de plus de 2 m ;

Considérant qu'un bureau est aménagé dans la pièce pour laquelle la lucarne est construite ;  
Considérant que la lucarne présente une hauteur importante ; que cela n'est pas nécessaire pour assurer l'habitabilité des combles vu la destination de la pièce ;

Considérant que le volume de la lucarne est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, vu l'orientation et l'emprise du bâti des parcelles ;

Considérant que la lucarne ne présente pas une bonne intégration dans la toiture de l'immeuble ;

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

Considérant qu'il convient de réduire les dimensions de la lucarne arrière (hauteur à 2 m maximum via soit un retrait vis-à-vis de la corniche, soit via une toiture de lucarne en pente, soit via une autre solution technique) ;

Considérant que la demande tend à mettre en conformité le placement de caissons à volet sur les châssis du premier étage de la façade avant ainsi que le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC blanc aux étages et en aluminium au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est également demandé la mise en conformité du remplacement des tuiles de toiture de ton orange-brun par des tuiles de ton gris et le remplacement des ardoises du brisis de la toiture par des tuiles de ton gris ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis 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 baies actuelles ne sont pas placées conformément aux plans du dernier permis octroyés ; que la forme de la toiture est également différente, cette dernière ayant été rehaussée ;

Considérant que les modifications en toiture sont relativement peu visibles depuis l'espace public ; qu'elles s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que malgré la perte de la modénature de la façade d'origine, il convient de s'assurer que la façade projetée s'insère correctement dans le cadre urbain environnant, spécialement vu la situation du bien en ZICHEE ;

Considérant que les caissons à volets sont des dispositifs inesthétiques qui portent préjudice à la qualité architecturale de la façade ; qu'il convient de les supprimer ;

Considérant que la façade projetée présente des matériaux et teintes différentes pour ses différentes menuiseries (PVC blanc pour les châssis du premier étage, aluminium gris pour le châssis du rez-de-chaussée, bois pour la porte d'entrée, zinc de ton gris pour la corniche) ; que de plus les divisions des châssis de gauche au rez-de-chaussée et au premier étage ne sont pas semblables ;

Considérant que cela produit un effet dépareillé, portant préjudice à la qualité architecturale de la façade ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser les différents éléments de façade, tant du point de vue des formes (divisions des châssis) que des matériaux et des couleurs ; que les éléments en PVC doivent être en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visible (hors systèmes de type invisivent) tandis que la porte d'entrée doit être en bois ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire les dimensions de la lucarne arrière (hauteur à 2 m maximum via soit un retrait vis-à-vis de la corniche, soit via une toiture de lucarne en pente, soit via une autre solution technique)
- supprimer les caissons à volet en façade avant
- harmoniser les différents éléments de façade, tant du point de vue des formes (divisions des châssis) que des matériaux et des couleurs ; les éléments en PVC doivent être en PVC structuré, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visible (hors systèmes de type invisivent) tandis que la porte d'entrée doit être en bois ;

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) liées aux extensions du rez-de-chaussée et du premier étage sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est refusée.

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

## 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17722 – Demande de Monsieur HERNANDEZ pour modifier la toiture (extension, isolation, lucarne) et mettre en conformité la façade avant sise avenue Gustave Demey 111**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS : le bien se situe en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 20, ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 08-03-1988.
- DESCRIPTION :** **modifier la toiture (extension, isolation, lucarne) et mettre en conformité la façade avant**
- ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**, aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** - dérogation à la prescription A, 3 du PPAS n° 20 (toitures)
- AUDITION :** Madame HERNANDEZ, le demandeur, Monsieur PERDAENS, 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 d'habitation du PPAS n°20 ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 08-03-1988 ;  
Considérant qu'il s'agit de modifier la toiture (extension, isolation, lucarne) et mettre en conformité la façade avant ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière, au niveau de la toiture
- L'isolation par l'extérieur de la toiture et l'agrandissement de la lucarne avant
- La mise en conformité du remplacement des châssis, porte d'entrée et porte de garage en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge à la prescription A. 3) (toitures) du PPAS n°20 en ce que la toiture principale du bâtiment n'est pas une toiture à versant et en ce que la lucarne avant se développe sur plus de la moitié de la largeur de la façade ;

Considérant que, des 12 bâtiments composant le front de bâtisse auquel appartient le bien faisant l'objet de la demande, seul deux bâtiments présentent une toiture à double pente, les dix autres présentant des toitures plates ;

Considérant qu'il y a donc peu de sens à imposer en l'espèce le respect de la prescription A. 3 concernant la forme de la toiture ;

Considérant que la rehausse de la toiture permet d'assurer l'habitabilité de la chambre des combles ;

Considérant également que le bâtiment voisin de gauche présente un gabarit plus important, tant en hauteur qu'en profondeur, que le bâtiment faisant l'objet de la demande ;

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

Considérant, en ce qui concerne la lucarne avant, que celle-ci se développe sur 61 % de la largeur de la façade ;

Considérant que la dérogation est relativement minime ; que la lucarne est de surcroît conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que l'agrandissement de la lucarne tient en réalité à son isolation par l'extérieur ;

Considérant que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en PVC blanc gardant les mêmes formes et dimensions ;

Considérant que le revêtement de la lucarne est en fibrociment de teinte anthracite ;

Considérant que la lucarne présente une bonne intégration dans la toiture ;

Considérant dès lors que les dérogations à la prescription A. 3 du PPAS n°20 en matière de toiture sont acceptables ;

Considérant que les châssis, porte d'entrée et de garage en bois peint en blanc ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ;

Considérant que le châssis du premier étage est quadripartite alors que celui du deuxième étage est tripartite ;

Considérant que cela dessert les qualités architecturales du bien ; qu'il y a lieu de choisir des divisions cohérentes pour les deux niveaux ;

Considérant qu'il convient, pour l'ensemble des châssis visibles depuis l'espace public, de prévoir des châssis en PVC structurés, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation apparentes (hors système de type invisivent) ;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée vitrée présente un style plus contemporain que celle d'origine ; qu'elle ne s'intègre pas correctement dans le reste de la modénature de la façade ;

Considérant qu'il convient de prévoir une porte d'entrée s'inspirant mieux des caractéristiques de celle d'origine ;

Considérant que les modifications de la façade, nonobstant les modifications citées plus haut, s'intègrent relativement discrètement dans le cadre urbain environnant ;

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- choisir, pour les châssis des premier et deuxième étage, des divisions cohérentes
- prévoir une porte d'entrée d'un style plus inspiré des caractéristiques de celle d'origine
- prévoir pour l'ensemble des châssis en façade avant du PVC structuré sans évacuation des eaux ni grille de ventilation apparentes (hors système de type invisivent)

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations à la prescription A. 3 du PPAS n°20 en matière de toiture 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.

## **10<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17771 – Demande de la S.A. WILLY TANS pour transformer une maison unifamiliale en deux logements, rue Valduc 314**

---

**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 :** transformer une maison unifamiliale en deux logements

**ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins ) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

**AUDITION :** les demandeurs, Monsieur TAHAR, l'architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;  
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 2 logements;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la division de l'immeuble en 2 logements ;
- La fermeture des accès et ouvertures donnant sur le complexe commercial adjacent ;
- La démolition partielle d'une annexe au rez avec création d'une petite cour ;
- La création d'une lucarne en toiture avant ainsi que le remplacement et la réparation de la charpente de la toiture ;
- La rénovation des façades et la création de deux balcons/terrasses en façade arrière.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/01/2021 au 11/02/2021 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit en l'espèce d'une maison comprenant un logement deux chambres aux étages et se trouvant sur une parcelle dont la profondeur n'atteint pas 10 m ;  
Considérant que cette maison faisait à l'origine partie d'un ensemble lié à un complexe commercial donnant côté chaussée de Wavre (1308) et rue Valduc 328 ( parkings) ;

Qu'aucune division cadastrale de ces biens n'a été portée à la connaissance de la commune ;

Considérant que le sous-sol et le rez de la maison communiquait avec le commerce adjacent et que ce rez-de-chaussée servait principalement de locaux sociaux accessoires au commerce ;

Considérant que la demande actuelle consiste en la création d'un studio indépendant au rez-de-chaussée et en un réaménagement du logement deux chambres aux étages ;

Considérant que la demande porte principalement sur la transformation du bien en 2 logements avec fermeture des accès existants vers le commerce adjacent ;

Considérant que s'agissant des fermetures de ces accès, celles-ci améliorent l'aménagement des lieux en ce qu'elles permettent de retrouver une affectation totalement différenciée du commerce pour le rez et le sous-sol ;

Considérant que le studio du rez-de-chaussée présente un aménagement peu optimal en ce que l'accès à la salle de bain est mal positionné par rapport à la partie « chambre » ainsi que par rapport au séjour ; Qu'il faut ainsi traverser le hall et le séjour afin de parvenir à la chambre ;

Considérant qu'en outre, un escalier hélicoïdal partant du séjour amène directement à une buanderie en sous-sol ; Qu'un tel aménagement ne constitue pas un bon aménagement des lieux ; Considérant que l'aménagement de ce studio ne répond pas, en l'état, aux critères d'un bon aménagement des lieux pour un nouveau logement ;

Considérant que ce bien devait également présenter à l'origine une cour extérieure arrière très restreinte ; Que cet espace a été refermé par un toit plat avec coupole en 1987 ( selon permis d'urbanisme 11747 du 26/06/1987 relatif au complexe commercial sis chaussée de Wavre 1308 et communiqué en séance) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est supprimée ;

Considérant cependant que la demande projette de rouvrir seulement partiellement cet espace arrière côté mitoyen gauche pour retrouver une minuscule courette pavée entourée de hauts murs ;

Considérant l'exiguïté dudit espace et la situation d'enclavement de l'arrière de la parcelle ;

Considérant que cette réouverture partielle n'est en soi pas suffisante pour assurer une habitabilité des lieux acceptable (logement) au rez-de-chaussée pour un logement ; Que l'éclairage arrière apporté est ainsi entravé par la terrasse surplombant la courette ;

Considérant en effet que la terrasse aménagée au premier niveau présente une profondeur trop importante et vient couvrir partiellement la courette du rez en empêchant la lumière naturelle de se diffuser pleinement vers la cuisine ;

Considérant qu'en outre, la demande déroge aux articles 12 et 13 du RRU quant à l'aménagement des zones de cours et jardins ; Qu'en effet, les zones de cours et jardins visent prioritairement au développement de la flore et doivent comporter une surface perméable égale au moins à 50% de la superficie de la zone ;

Considérant que l'aménagement proposé ne prévoit aucune verdurisation ni perméabilité de cet espace extérieur arrière nouvellement créé ; Que la courette est entièrement pavée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zones de cours et jardins (titre I, art. 12 et 13) n'est pas acceptable en l'espèce ;

Considérant que la demande prévoit la création de locaux communs (poubelles/vélos/poussettes) au sous-sol ;

Considérant que ceux-ci sont accessibles depuis l'entrée de la maison par un escalier droit relativement étroit et dont l'accès en cave donne peu de possibilité de manœuvrer avec des vélos ou des poussettes volumineuses ; Que l'accès à une des caves privatives se fait en traversant un local commun ; Que l'autre cave n'est accessible que depuis l'intérieur du logement du rez, sans aucun accès vers les espaces communs du sous-sol ; Qu'au vu de

ces divers éléments, il s'agit là d'un aménagement des lieux peu praticable pour des locaux communs ;

Considérant que le projet réaménagement quelque peu le logement existant à l'étage ;

Considérant à cet égard que l'aménagement d'un balcon arrière au second étage ne profitant directement à aucun lieu de vie ne semble pas opportun en l'espèce au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande porte également sur la réfection avec pose d'une nouvelle isolation en façade avant ; Que cette isolation est réalisée au moyen d'un enduit sur isolant dont l'épaisseur n'est pas précisée ; Que celle-ci entraîne inévitablement une dérogation à l'alignement ; Qu'afin de pouvoir apprécier l'ampleur de celle-ci, des informations complémentaires sont nécessaires ;

Considérant que pour le surplus, les modifications (baies, coloris) apportées en façade avant s'intègrent peu discrètement aux caractéristiques architecturales du bâti voisin ; Que la teinte gris anthracite pour la majeure partie de la façade avant semble trop prononcée au regard de l'harmonie de coloris du front bâti dans la rue ; Que cette nouvelle teinte devrait également s'harmoniser avec celle déterminée pour la remise en peinture du mur du commerce voisin (même propriétaire) ;

Considérant que la demande porte également sur la création d'une lucarne en toiture avant ; Que celle-ci est conforme au RRU et permet une amélioration de l'habitabilité pour la chambre 1 sise sous toiture ;

Considérant que le remplacement et la réparation de la charpente et de la toiture améliorent la performance énergétique du bien et sont conformes à la réglementation urbanistique ;

Considérant que les deux interventions précitées améliorent le confort et l'habitabilité du bien;

Considérant pour le surplus, que deux emplacements de parking situés dans les annexes du commerce adjacent et accessibles depuis la rue Valduc seraient mis à disposition des futurs occupants des logements mais que ces éléments sont hors demande ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du x/02/2021 (portant les références) et figurant dans le dossier ;

Considérant que la demande ne correspond pas, en l'état, à un bon aménagement des lieux;

#### **Avis défavorable**

### **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17772 – Demande de la S.A. WILLY TANS pour rénover et aménager une maison unifamiliale sise rue Joseph Delhay 1**

---

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

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

**ENQUETE :** Du **28/01/2021** au **11/02/2021**. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU
- 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 l'art. 207 §1.al.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

**AUDITION :** les demandeurs, Monsieur TAHAR, l'architecte

**Avis en cours de rédaction**

## 12<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 17787 – Demande de la SISP "En bord de Soignes" pour mettre en conformité les installations d'électricité et de gaz, rénover les cuisines et rénover l'enveloppe d'un immeuble de 46 logements et de ses abords sis rue Emile Rotiers 5 - 7**

---

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

**DESCRIPTION :** **mettre en conformité les installations d'électricité et de gaz, rénover les cuisines et rénover l'enveloppe d'un immeuble de 46 logements et de ses abords.**

**ENQUETE :** du **28/01/2021** au **11/02/2021**. 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 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

**AUDITION :** les demandeurs, Monsieur BOULAIOUN, l'architecte

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

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité des installations d'électricité et de gaz, la rénovation des cuisines et de l'enveloppe d'un immeuble de 46 logements et de ses abords;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicités du **8/01/2021** au **11/02/2021** pour les motifs suivants:

- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*

- *Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots*



- *Prescription particulière 1.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques*

- Application de l'article 126, §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):

- *Dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);*
- *Dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);*

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réaction ;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) **favorable conditionnel** daté du **11/01/2021** et portant les références suivantes: **T.1996.1698/7/BM/dd**, auquel il est impératif de se conformer;

#### Bâtiment:

Considérant que le bâtiment concerné par la demande est un R+7 caractéristique des immeubles de logements sociaux d'après-guerre situé sur une parcelle plantée et verdurisée, que celui-ci est dans un état vétuste après près de 60 années de vie;

Considérant que le bâtiment est entièrement isolé par l'extérieur conformément aux normes PEB, afin d'augmenter le confort de vie des différents logements;

Que l'isolant est recouvert d'un nouveau parement en faïences vert foncé, que celui-ci s'intègre relativement bien dans son environnement naturel et donne un nouveau caractère fort à cet immeuble;

Que les châssis sont tous remplacés par des nouveaux en aluminium anodisé couleur champagne selon les déclarations du demandeur ;

ainsi que les seuils, créant une unité de matériaux utilisés dans les baies;

Considérant que l'intérieur du bâtiment est légèrement modifié afin de:

- agrandir les cuisines en transformant les balcons en jardin d'hiver, ceux-ci sont adjoints aux cuisines et les châssis de séparation sont enlevés;

- améliorer et ajouter des locaux à poussettes et vélos au rez-de-chaussée;

Que ces modifications participent à un bon aménagement des lieux, principalement en ce qui concerne les cuisines qui étaient trop petites ;

Que les balcons ne sont pas supprimés pour autant, les grandes baies vitrées placées permettant de garder une ouverture généreuse de ceux-ci sur l'extérieur ;

Considérant que des dérogations aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU sont existantes depuis la construction du bâtiment;

Que le RRU n'est d'application que depuis 2006 et que les modifications apportées aux logements sont minimales, par conséquent les modifications effectuées doivent tendre vers une

amélioration de la conformité aux normes des logements, ce qui est le cas ; Que ces dérogations sont donc accordées;

#### Abords:

Considérant que le dessin et l'utilisation des abords de l'immeuble est modifié, que l'imperméabilisation de la parcelle est réduite de moitié;

Considérant que les cheminements en béton sont réduits au strict minimum, que les anciens accès sont modifiés en dalles gazons ou en dolomies ou simplement verdurisés;

Considérant qu'un nouvel accès SIAMU est créé côté Sud du bâtiment, que pour ce faire 3 arbres sont abattus;

Considérant que pour toute arbre abattu, en compensation, un autre devrait être replanté, que cette replantation participerait à l'aspect collectif du grand espace vert sur la parcelle, d'autant plus si les arbres replantés sont des espèces fruitières;

Que d'autre part 9 arbres sont replantés sur la parcelle;

Considérant que 40 emplacements vélos sont ajoutés en racks extérieurs, additionnés aux 17 existants au rez-de-chaussée de l'immeuble;

Considérant qu'une noue paysagère est prévue autour du bâtiment, que celle-ci améliore la gestion de l'eau à la parcelle et participe à l'aménagement paysager;

Considérant qu'une plaine de jeux est adjointe aux abords, une zone de pique-nique, un espace de work out ; Que ces divers aménagements participent au bon aménagement des lieux;

#### **AVIS FAVORABLE à condition de:**

- replanter trois arbres à hautes tiges sur la parcelle;
- se conformer à l'avis du SIAMU;
- préciser la teinte des châssis en aluminium dans la légende des plans.

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

---

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

**DESCRIPTION :** **démolir deux bâtiments existants (salle paroissiale et buvette), construire un immeuble de quinze appartements à front de rue et rénover le bâtiment arrière en trois maisons unifamiliales**

**ENQUETE :** du **07/01/2021** au **21/01/2021**, cent quatorze réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement les points suivants :

- la perte des fonctions sociales des bâtiments actuels (lieu de fêtes, mouvement de jeunesse, classe de danse, réunions paroissiales, crèche)
- la création d'un précédent (appartements à logements multiples) par rapport au type de logements présents dans le quartier
- la création d'une suroffre d'appartements dans un quartier déjà saturé
- le projet allant à l'encontre du caractère résidentiel, vert et familial et de « Auderghem mon village »
- le projet est non respectueux du vieux quartier résidentiel « Sainte-Anne »
- le projet se situe totalement en zone ZICHEE et non partiellement, comme le mentionne la note explicative de la demande de permis d'urbanisme
- la taille et le gabarit des constructions projetées sont surdimensionnés au regard de la taille de la parcelle et des caractéristiques du voisinage (quartier composé principalement de maisons unifamiliales, d'un maximum R+2, avec jardins)
- le bâtiment avant, à front de rue, est plus haut de 32 cm par rapport au projet initialement prévu
- augmentation du rapport P/S par rapport au projet initial
- la distance prévue entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et la façade avant des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot (10,90 m) est insuffisante (la commission de concertation du 25 juin a d'ailleurs estimé que les 11m de distance prévus dans le premier projet étaient insuffisants)
- densification excessive du quartier situé à proximité du rouge-cloître : le projet porte à une densité de 120 logements/ha alors que la densité du quartier est de 50 logements/ha
- nuisances sonores en intérieur d'îlot de par la création de 11 terrasses, 7 jardins et 18 logements (aucun projet d'isolation acoustique adéquate)
- perte d'ensoleillement et préjudice visuel en raison d'un gabarit disproportionné (absence d'étude d'ensoleillement)
- imperméabilisation excessive de la parcelle (+ de 2/3 de la parcelle artificialisée de par la présence des logements en intérieur d'îlot)
- les caves et parkings ne devraient pas dépasser la surface au sol du bâtiment, afin que le jardin soit totalement en pleine terre
- le passage projeté de la rue de la Piété (2,54m) est trop bas et trop étroit (2,67) et entraîne une réduction de l'accessibilité et de la visibilité de cette rue (rue assujettie à un service public de passage)
- l'esthétique du projet (traitement des façades, oriels, etc.) proposé est en complète contradiction avec le style architectural des maisons avoisinantes situées en ZICHEE (à noter que la référence faite à l'immeuble du n°46 n'est pas pertinente car cet immeuble ne fait pas partie de la même zone et est précédé d'un jardinet privé de plusieurs mètres)
- l'absence de recherche esthétique de l'ensemble du projet, en particulier des façades avant et arrière (visible depuis l'espace public (rue de la Piété))
- absence d'intégration paysagère du projet avec un bâtiment à front de rue long de 37 m et haut de 12,8 m
- le bâtiment proposé à front de rue crée un mur continu bien plus long que les autres alignements de maisons présentes dans le quartier
- disparition de la façade de la salle paroissiale donnant un cachet au quartier
- l'impact du projet sur les emplacements de stationnement dans le quartier (actuellement déjà saturé)
- le projet est susceptible d'engendrer des problèmes majeurs de sécurité et de mobilité (chaussée à double sens régulièrement embouteillée et empruntée par le bus de la STIB)

- absence d'avis de la CRMS et de la STIB dans le dossier
- absence d'étude sur la stabilité des sols
- absence d'un rapport d'incidence déraisonnable (voir jurisprudence de la CJUE qui prévoit l'obligation de soumettre à un rapport d'incidence tous les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement notamment en raison de leur nature, leur dimension ou de leur localisation)
- violation de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen
- violation de l'article 544 du code civil : le projet est susceptible d'entraîner des troubles de voisinages au sens de l'article
- vues directes engendrées depuis les terrasses arrière du bâtiment situé à front de rue vers les n°121 et n°133 de la chaussée de Tervuren
- le projet dérogerait à diverses prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - à l'article 5 du titre I du RRU : le projet prend en référence la Villa Stella (R+2+T) mais cette dernière est de gabarit R+1+T et n'est pas une « construction voisine » au sens de l'article 5. Il serait donc incohérent de prendre comme référence, pour la hauteur de la façade avant, la villa Stella
  - à l'article 7 du titre I du RRU : absence de recul par rapport à la voirie publique
  - à l'article 8 du titre I du RRU : le projet est plus haut que la moyenne des hauteurs des constructions voisines
  - à l'article 13 du titre I du RRU : revoir les chiffres renseignés dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme
  - à l'article 3 du titre VIII du RRU : l'inclinaison de la pente de garage après les 5 premiers m règlementaires à 4% est d'environ 34% ce qui risquerait d'entraîner des accidents et ne correspondrait pas à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment.
- risques de fissures sur les maisons voisines provoquées par le terrassement pour le futur projet
- aucune description du chantier, aucun phasage de prévu, aucune précision quant à la présence d'amiante dans les bâtiments existants
- incohérences dans les chiffres renseignés dans le formulaire statistique et dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I)

**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° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**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 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 deux bâtiments existants (salle paroissiale et buvette), construire un immeuble de quinze appartements à front de rue et rénover le bâtiment arrière en trois 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 (côté rue de la Piété) en 3 maisons unifamiliales ;
- la construction d'un bâtiment de 15 appartements le long de la chaussée de Tervuren ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande modifiée en cours de procédure, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande initiale visait principalement à démolir la salle paroissiale et le bâtiment en intérieur d'îlot et reconstruire deux immeubles de 17 et 7 logements ;

Considérant que le 25 juin 2020, la commission de concertation a rendu un avis défavorable sur le projet :

« Avis défavorable pour les motifs suivants :

*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 la salle paroissiale et le bâtiment en intérieur d'îlot et reconstruire deux immeubles de 17 et 7 logements ;*

*Considérant que la demande porte plus précisément sur :*

- *la démolition de trois bâtiments existants comprenant une salle paroissiale, une salle de fête et une buvette situés à front de rue et des locaux de réunions situés en fond de parcelle*
- *la construction d'un bâtiment à rue comprenant 17 logements*
- *la construction d'un bâtiment en intérieur d'îlot comprenant 7 logements*
- *la construction d'un parking en sous-sol*

*Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20/02/2020 au 05/03/2020 et que 47 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;*

*Considérant que ces réclamations portent principalement sur :*

- *la destruction d'un bâtiment repris à l'inventaire de sauvegarde de la Région*
- *la perte des fonctions sociales des bâtiments actuels (lieu de fêtes, mouvement de jeunesse, classe de danse, réunions paroissiales, crèche)*
- *la taille et le gabarit des constructions projetées surdimensionnés (R+3) au regard de la taille de la parcelle et des caractéristiques du voisinage (quartier composé principalement de maisons unifamiliales, d'un maximum R+2, avec jardins)*
- *la création d'un précédent (appartements à logements multiples) par rapport au type de logements présents dans le quartier*
- *le projet qui va à l'encontre du caractère résidentiel, vert et familial et de « Auderghem mon village »*
- *la hauteur du bâtiment existant actuel, n°129, ne pouvant suffire pour justifier la hauteur du bâtiment projeté (car bâtiment construit avant la réglementation actuelle)*
- *la densification excessive créée par le projet*
- *la construction de logements peu qualitatifs (forte prédominance de logements à deux chambres présentant de faibles superficies)*
- *l'absence d'un accès carrossable au bâtiment prévu en intérieur d'îlot*
- *la faible distance prévue entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et la façade avant du bâtiment en intérieur d'îlot*
- *l'incohérence concernant les superficies totales projetées hors sol de logements (dans la demande de PU 2371,25 m<sup>2</sup> et dans la note explicative 2412,45 m<sup>2</sup>)*
- *l'absence de coupe adéquate illustrant l'impact visuel du projet*
- *les vues plongeantes entraînées par les terrasses du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble situé en intérieur d'îlot sur les jardins et l'intérieur des maisons de l'avenue Walckiers ainsi que les vues directes engendrées sur les n°133, 121 et 56 de la chaussée de Tervuren (perte d'intimité)*

- la perte de lumière pour les maisons situées en contrebas du projet
- l'absence d'étude d'ensoleillement
- les nuisances sonores qui seront engendrées par les activités en intérieur d'îlot par la présence de 22 terrasses et de 10 jardins
- le non-respect de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen
- l'augmentation du trafic sur la chaussée et dans les rues avoisinantes
- l'impact du projet sur les emplacements de stationnement dans le quartier (actuellement déjà saturé)
- l'absence d'étude de l'impact du projet en matière de mobilité et sur sa compatibilité avec le PAD
- l'absence d'avis de la STIB
- le risque d'inondations lié à l'absence de bassin d'orage
- l'imperméabilisation excessive de la parcelle (la quasi-totalité de la surface étant artificialisée)
- l'absence d'étude réalisée afin de déterminer si le réseau d'égouts est susceptible d'absorber les eaux du futur projet
- l'absence d'étude sur l'impact environnemental immédiat (Zone Natura 2000)
- l'enclavement de la rue de la Piété et des maisons qui s'y trouvent
- la limitation en hauteur de l'accès à la rue de la Piété de par la construction d'un logement au-dessus de cette rue
- l'absence de recherche esthétique de l'ensemble du projet, en particulier des façades avant
- l'absence d'intégration paysagère du projet
- l'atteinte à la stabilité et à l'intégrité des sols des constructions voisines (excavation, terrassement, vibrations dues au chantier...)

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 ;

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

Considérant que ce terrain est occupé actuellement par 3 bâtiments ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain ;

Considérant la démolition des deux bâtiments existants à front de rue comprenant une salle paroissiale, une salle de fête de gabarit R+2+T ainsi qu'une buvette de gabarit R ;

Considérant également la démolition du bâtiment existant en intérieur d'îlot, de gabarit R+T, servant aujourd'hui de salles de réunion ;

Considérant que le terrain accueille également aujourd'hui une cour à front de rue servant d'emplacements de stationnement (environ une vingtaine d'emplacements non couverts) ;

Considérant que la parcelle 59M8 a été divisée en deux en vue de la vente des terrains ; que le bâtiment dédié aux mouvements de jeunesse situé à front de l'avenue Walckiers est, quant à lui, conservé et non modifié ;

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 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 que le bâtiment existant de la chaussée de Tervuren 129 est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région bruxelloise et fait partie d'un complexe religieux ;*

*Considérant que cet inventaire a une valeur de référence mais que les motivations de cette inscription ne sont pas publiques;*

*Considérant que cet inventaire n'a pas valeur réglementaire et n'a pas été entériné par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;*

*Considérant qu'il y a toutefois lieu de valoriser dans la mesure du possible les éléments patrimoniaux existants;*

*Considérant que le demandeur justifie succinctement cette destruction dans la note explicative;*

*Considérant qu'une visite des lieux le 25 juin 2020 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 que l'affectation de cette parcelle est prévue en logement dans le PRAS et qu'il ne semble pas possible de réaffecter ce bâtiment en logement au regard de l'expression actuelle de cette façade et vu la répartition des niveaux et baies;*

*Considérant que ce bâtiment présente un intérêt historique et qu'il convient d'assurer la conservation de certains éléments marquant son histoire (notamment deux pierres - y compris de possibles documents qu'elles contiendraient ou cacheraient - portant des mentions datant de la construction et une statue en façade);*

*Considérant que ces témoins 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 que le projet prévoit la construction de 24 logements : un bâtiment situé à front de chaussée (bâtiment A composé de 17 logements), s'alignant avec les maisons mitoyennes de manière à créer un bâti continu à front de rue et un bâtiment implanté en intérieur d'îlot (bâtiment B composé de 7 logements) ;*

*Considérant que le bâtiment A varie d'un gabarit de R+2+T (du côté du mitoyen n°133) à un gabarit de R+1+T (du côté du mitoyen n°121) ;*

*Considérant que ce bâtiment est implanté à côté de la rue de la Piété ; qu'une partie du bâtiment surplombe ce passage en maintenant une hauteur de passage d'environ 3 m ;*

*Considérant que ce bâtiment A comprend des appartements de 1 à 3 chambres ;*

*Considérant que le bâtiment B est de gabarit R+2+T ; qu'il comprend des appartements de 2 à 3 chambres ;*

*Considérant que la démolition totale ne permet pas de reconstruire dans l'emprise des bâtiments existants dès lors qu'elle se cumule à la construction à l'alignement ;*

*Considérant que les gabarits de R+2+T à front de voirie peuvent s'intégrer dans le contexte environnant ;*

*Considérant que la composition de la façade principale veille à rythmer celle-ci mais que le choix de teintes et de matériaux (brique grise et crépi blanc) mériterait une recherche plus nuancée ;*

*Considérant également que l'importance des 2 oriels tend à renforcer la perception d'une large façade ;*

*Considérant que dans l'hypothèse de la destruction des bâtiments existants, le projet prévoit l'implantation de l'immeuble principal (bâtiment A) et de l'immeuble secondaire (bâtiment B) parallèle à 11m de distance ;*

*Considérant que cette inter-distance est insuffisante, crée des vis-à-vis et porte une atteinte excessive à l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant également que l'immeuble arrière projeté (bâtiment B) est établi trop proche de la limite mitoyenne de droite ; qu'il est implanté en totale dérogation ;*

*Considérant que ce bâtiment dépasse en longueur le bâtiment existant de 1,70 m vers le mitoyen n°133 ;*

*Considérant que le programme (24 appartements) est probablement trop ambitieux pour la parcelle, qu'il implique une densification excessive ;*

*Considérant que seule une densification raisonnable pourrait s'envisager ;*

*Considérant que le projet prévoit également la construction d'un parking souterrain de 24 places pour répondre au besoin de stationnement de 24 logements ;*

*Considérant que le projet prévoit 36 emplacements vélo (21 emplacements couverts, 15 emplacements non-couverts) ; que les normes de Bruxelles Environnement tendent à 1 emplacement vélo par chambre et 2m<sup>2</sup>/vélo ;*

*Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que le sous-sol s'étend au-delà de la façade arrière du bâtiment A et que s'y ajoute la construction secondaire (bâtiment B), ce qui réduit considérablement la zone perméable et la partie de pleine terre (moins de 50% de la superficie de la zone de cours et jardins est plantée en pleine terre) ;*

*Considérant que la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle doit, en outre, être précisée ;*

*Considérant que l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales (toitures intensives ; noues...) est à privilégier ;*

*Considérant que la dalle supérieure du sous-sol est recouverte d'une épaisseur de 60 cm de terre arable ; que la gestion des eaux qui s'y infiltrent doit être intégrée à la gestion globale des eaux sur le terrain ;*

*Considérant que le projet prévoit des toitures vertes extensives sur les toitures plates ;*

*Considérant que des toitures intensives permettraient, outre la temporisation des eaux de pluies, d'augmenter la qualité des espaces verts sur le site ;*

*Considérant que la volumétrie des dispositifs de temporisation et de récupération de l'eau pluviale doivent être revues ;*

*Considérant que les dispositifs et les usages de réutilisation de l'eau pluviale des citernes ne sont pas précisés ;*

*Considérant que le demandeur peut faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale – [facilitateur.eau@environnement.brussels](mailto:facilitateur.eau@environnement.brussels) ;*

*Considérant que le projet s'implante également non loin de zones Natura 2000 et qu'il y a lieu de participer à l'amélioration du maillage vert en ville dans le cadre d'une nouvelle construction de logements ;*

*Considérant que pour ce faire, il y a lieu de s'assurer de la qualité environnementale du projet en terme de la valorisation de l'espace vital pour la faune et la flore ;*

*Considérant que la superficie du parking prévu et la nécessité de prévoir un emplacement par logement implique de recouvrir la majeure partie de l'intérieur d'îlot d'une toiture intensive, réduisant la possibilité de maintenir une zone de pleine terre plus importante dans la zone de cours et jardins ;*

*Considérant que le maintien d'une zone de pleine terre plus conséquente permettrait d'augmenter la qualité des espaces verts en intérieur d'îlot, notamment par l'implantation d'arbres ;*

*Considérant qu'il y a dès lors lieu d'améliorer significativement la perméabilité de la parcelle ;*

*Considérant que le projet implique des dérogations trop importantes que pour pouvoir faire application de l'article 191 du CoBAT ;*

**Avis défavorable »**

Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 20 février 2020 au 5 mars 2020 et à l'avis défavorable de la commission de concertation du 25 juin 2020, le demandeur a introduit des plans modificatifs, à son initiative, le 23 octobre 2020 complétés le 15 décembre 2020 (plans indice II, 126/I) ;



Considérant que la demande modifiée a dû être soumise aux mesures particulières de publicité du 07/01/2021 au 21/01/2021 et que 114 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- la perte des fonctions sociales des bâtiments actuels (lieu de fêtes, mouvement de jeunesse, classe de danse, réunions paroissiales, crèche)
- la création d'un précédent (appartements à logements multiples) par rapport au type de logements présents dans le quartier
- la création d'une suroffre d'appartements dans un quartier déjà saturé
- le projet allant à l'encontre du caractère résidentiel, vert et familial et de « Auderghem mon village »
- le projet est non respectueux du vieux quartier résidentiel « Sainte-Anne »
- le projet se situe totalement en zone ZICHEE et non partiellement, comme le mentionne la note explicative de la demande de permis d'urbanisme
- la taille et le gabarit des constructions projetées sont surdimensionnés au regard de la taille de la parcelle et des caractéristiques du voisinage (quartier composé principalement de maisons unifamiliales, d'un maximum R+2, avec jardins)
- le bâtiment avant, à front de rue, est plus haut de 32 cm par rapport au projet initialement prévu
- augmentation du rapport P/S par rapport au projet initial
- la distance prévue entre la façade arrière du bâtiment à front de rue et la façade avant des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot (10,90 m) est insuffisante (la commission de concertation du 25 juin a d'ailleurs estimé que les 11m de distance prévus dans le premier projet étaient insuffisants)
- densification excessive du quartier situé à proximité du rouge-cloître : le projet porte à une densité de 120 logements/ha alors que la densité du quartier est de 50 logements/ha
- nuisances sonores en intérieur d'îlot de par la création de 11 terrasses, 7 jardins et 18 logements (aucun projet d'isolation acoustique adéquate)
- perte d'ensoleillement et préjudice visuel en raison d'un gabarit disproportionné (absence d'étude d'ensoleillement)
- imperméabilisation excessive de la parcelle (+ de 2/3 de la parcelle artificialisée de par la présence des logements en intérieur d'îlot)
- les caves et parkings ne devraient pas dépasser la surface au sol du bâtiment, afin que le jardin soit totalement en pleine terre
- le passage projeté de la rue de la Piété (2,54m) est trop bas et trop étroit (2,67) et entraîne une réduction de l'accessibilité et de la visibilité de cette rue (rue assujettie à un service public de passage)
- l'esthétique du projet (traitement des façades, oriels, etc.) proposé est en complète contradiction avec le style architectural des maisons avoisinantes situées en ZICHEE (à noter que la référence faite à l'immeuble du n°46 n'est pas pertinente car cet immeuble ne fait pas partie de la même zone et est précédé d'un jardinet privé de plusieurs mètres)
- l'absence de recherche esthétique de l'ensemble du projet, en particulier des façades avant et arrière (visible depuis l'espace public (rue de la Piété))
- absence d'intégration paysagère du projet avec un bâtiment à front de rue long de 37 m et haut de 12,8 m
- le bâtiment proposé à front de rue crée un mur continu bien plus long que les autres alignements de maisons présentes dans le quartier
- disparition de la façade de la salle paroissiale donnant un cachet au quartier

- l'impact du projet sur les emplacements de stationnement dans le quartier (actuellement déjà saturé)
  - le projet est susceptible d'engendrer des problèmes majeurs de sécurité et de mobilité (chaussée à double sens régulièrement embouteillée et empruntée par le bus de la STIB)
  - absence d'avis de la CRMS et de la STIB dans le dossier
  - absence d'étude sur la stabilité des sols
  - absence d'un rapport d'incidence déraisonnable (voir jurisprudence de la CJUE qui prévoit l'obligation de soumettre à un rapport d'incidence tous les projet susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement notamment en raison de leur nature, leur dimension ou de leur localisation)
  - violation de l'article 662 du code civil : aucun accord fourni du mitoyen n°121 pour l'accolement du projet au mur mitoyen
  - violation de l'article 544 du code civil : le projet est susceptible d'entraîner des troubles de voisinages au sens de l'article
  - vues directes engendrées depuis les terrasses arrière du bâtiment situé à front de rue vers les n°121 et n°133 de la chaussée de Tervuren
  - le projet dérogerait à diverses prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
    - à l'article 5 du titre I du RRU : le projet prend en référence la Villa Stella (R+2+T) mais cette dernière est de gabarit R+1+T et n'est pas une « construction voisine » au sens de l'article 5. Il serait donc incohérent de prendre comme référence, pour la hauteur de la façade avant, la villa Stella
    - à l'article 7 du titre I du RRU : absence de recul par rapport à la voirie publique
    - à l'article 8 du titre I du RRU : le projet est plus haut que la moyenne des hauteurs des constructions voisines
    - à l'article 13 du titre I du RRU : revoir les chiffres renseignés dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme
    - à l'article 3 du titre VIII du RRU : l'inclinaison de la pente de garage après les 5 premiers m réglementaires à 4% est d'environ 34% ce qui risquerait d'entraîner des accidents et ne correspondrait pas à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment.
  - risques de fissures sur les maisons voisines provoquées par le terrassement pour le futur projet
  - aucune description du chantier, aucun phasage de prévu, aucune précision quant à la présence d'amiante dans les bâtiments existants
  - incohérences dans les chiffres renseignés dans le formulaire statistique et dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) ;
- Considérant que le terrain a une superficie de 1.495m<sup>2</sup> et est composé de 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) ;
- Considérant que le projet prévoit la démolition de deux bâtiments existants à front de rue comprenant une salle paroissiale de gabarit R+2+T et une buvette de gabarit R ;
- Considérant que ces deux bâtiments ne présentent pas de caractère architecturaux particuliers et qu'ils ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde du patrimoine bruxellois ;
- Considérant qu'une visite des lieux le 25 juin 2020 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 que la démolition des deux bâtiments à front de rue est compte tenu qu'il ne semble pas possible de réaffecter le bâtiment existant en logement au regard de l'expression actuelle de la façade et de la répartition des niveaux et des baies;

Considérant que, dans le PRAS, l'affectation de cette parcelle est affectée au logement ;

Considérant que le projet initial prévoyait également la démolition du 3<sup>ème</sup> bâtiment situé à l'arrière, en intérieur d'îlot ; que ce bâtiment est aujourd'hui conservé et réaffecté à du logement ;

Considérant dès lors que la surface totale des démolitions ne s'élève plus qu'à 861,58 m<sup>2</sup> (alors que le projet initial prévoyait la démolition de 1201,2m<sup>2</sup>) ;

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 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 que le projet prévoit la construction de 18 logements : un bâtiment situé à front de la chaussée (bâtiment A composé de 15 logements), s'alignant avec les maisons mitoyennes de manière à créer un bâti continu à front de rue et la reconversion du bâtiment existant en intérieur d'îlot en logement (bâtiment B composé de 3 maisons unifamiliales) ;

Considérant que le gabarit du bâtiment A varie de *R+2+toiture en pente* (du côté du mitoyen n°133, villa Stella) à du *R+1+toiture en pente* (du côté du mitoyen n°121) ;

Considérant que ce 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 d'environ 3 m ;

Considérant que la rue de la Piété est établie sur des propriétés privées dont celle concernée par la demande ;

Considérant que l'avis du SIAMU, figurant dans le dossier, mentionne qu'un passage carrossable de 4m de haut sur 4m de large serait souhaitable mais que le demandeur peut s'en exonérer moyennant le respect de mesures compensatoires ;

Considérant que compte tenu que ce passage n'existe pas pour les autres maisons de la rue de la Piété, la commission impose simplement de se conformer aux conditions émises par l'avis SIAMU ;

Considérant que les gabarits de *R+2+T* à front de voirie s'intègrent relativement bien dans le contexte environnant ; que ce gabarit ne dépasse pas les hauteurs des maisons avoisinantes, ni celle de la villa Stella ou du bâtiment actuel ;

Considérant que le bâtiment A déroge en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la façade arrière du bâtiment dépasse le mitoyen n°121 de plus de 3 m (4,8 m) avec un recul de moins de 6m par rapport au n°121 ;

Considérant, qu'en séance, l'architecte déclare que cette dérogation pourrait être évitée en respectant un dépassement de maximum 3m ;

Considérant que, du côté de la villa Stella, le bâtiment est accolé à la limite mitoyenne au rez-de-chaussée ; que cela accentue la perception d'une large façade à front de rue ;

Considérant qu'un espace en pleine terre de ce côté, dès le rez-de-chaussée, créerait une transition plus harmonieuse avec le mitoyen n°133 (villa Stella) et améliorerait la superficie perméable du projet ;

Considérant que ce bâtiment A comprend 15 appartements répartis comme suit :

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

Considérant que le projet modifié présente une mixité avantageuse de types de logements par rapport au projet initial ; 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 modifié prévoit le traitement de la façade avant à base de crépis blanc, de brique grise et de pierre bleue ;

Considérant que 2 oriels, débordant au-dessus de la rue au niveau R+1 et R+2, sur une profondeur de 60 cm, sont créés ; que l'un des oriels a été diminué de 3,7m de largeur par rapport au projet initial ;

Considérant, que malgré cette diminution, les oriels restent imposants et créent un effet d'écrasement sur le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser un projet avec une façade avant s'intégrant mieux au bâti avoisinant et un rez-de-chaussée plus qualitatif ;

Considérant qu'une façade en briques de teinte dominante rouge en alternance avec d'autres matériaux et rythmée de petits balcons ou d'oriels plus verticaux et moins larges s'intégrerait mieux au quartier ; qu'il serait nécessaire d'adapter l'aménagement des logements en conséquence ;

Considérant qu'il convient également, comme précisé dans le précédent avis de la commission de concertation, d'assurer la conservation de certains éléments du bâtiment existant marquant l'histoire (notamment deux pierres - y compris de possibles documents qu'elles contiendraient ou cacheraient - portant des mentions datant de la construction et une statue en façade) ;

Considérant, par conséquent, que moyennant un recul du côté de la villa Stella (n°133), une adaptation de la façade avant du bâtiment A et de l'aménagement des logements en conséquence, le projet pourrait répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bâtiment B, en intérieur d'îlot, est conservé et transformé en 3 maisons unifamiliales ; que, pour rappel, le projet initial prévoyait sa destruction ;

Considérant que ce bâtiment conserve son emprise au sol et son gabarit actuel ;

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

Considérant que les 3 maisons unifamiliales sont aménagées en duplex et comportent chacune 3 chambres ;

Considérant que les niveaux de planchers existants sont conservés (hormis celui de la 3<sup>ème</sup> maison pour laquelle le sol du rez-de-chaussée est abaissé afin d'y créer 2 niveaux) ;

Considérant que les murs des façades en briques brunes sont conservés ainsi que la majorité des ouvertures des baies actuelles ;

Considérant que quelques nouvelles baies sont créées et que celles-ci sont conformes au code civil en matière de vues ; que ces légères transformations de baies se réaliseront avec des briques similaires ; 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 terrasses aux étages prévues dans le projet initial ont été supprimées ;

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

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

Considérant que l'accès à ce bâtiment se réalise par un chemin et entrée commune accessible depuis la rue de la Piété ;

Considérant que ce projet de transformation est conforme aux normes du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant, par conséquent, que la transformation du bâtiment existant en 3 maisons unifamiliales s'intègrent bien aux qualités architecturales du voisinage ;

Considérant que le projet modifié 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 19 places (au lieu de 24 places prévu dans le projet initial) pour répondre au besoin de stationnement des 18 logements ;

Considérant que le projet prévoit 44 emplacements vélo (20 emplacements couverts au sous-sol, 14 emplacements couverts et 14 emplacements au rez-de-chaussée) ; que un emplacement vélo par chambre est dès lors prévu ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'augmenter la proportion de vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble A en supprimant un des logements faisant face au bâtiment B ;

Considérant que le parking s'étale en profondeur depuis la limite de la rue jusqu'à la façade avant du bâtiment arrière (bâtiment B), soit sur une profondeur d'environ 24 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 55,8% (au lieu de 12% dans le projet initial) de zone de cours et jardins sera conservé en pleine terre ; que cela est dû à la diminution de la profondeur du sous-sol, à la diminution du volume du bâtiment arrière et à la création de chemins d'accès perméables autour des maisons par rapport au projet initial;

Considérant néanmoins que le maintien d'une zone de pleine terre un peu plus conséquente serait obtenue en aménageant un recul du côté de la villa Stella ;

Considérant que la pente de parking au sous-sol respecte les 4% de pente prévu par le règlement régional d'urbanisme (art. 3, titre VIII du RRU) mais qu'ensuite la pente (d'environ 34%) semble fort inclinée et semble entraîner un rayon de giration difficilement praticable ;

Considérant que l'usage du vélo serait facilité par le déplacement des 20 emplacements vélo au sous-sol vers le rez-de-chaussée en étendant ainsi le parking vélo actuellement prévu ; que cela permettrait de revoir l'aménagement de la pente d'accès au garage au profit d'une rampe d'accès plus douce ; que cela réduirait également l'emprise du sous-sol et augmenterait la superficie perméable du projet ;

Considérant que les eaux de ruissellement sur la dalle de parking de 363,3m<sup>2</sup> (terrasses, jardins et chemins) seront récoltées et infiltrées dans les terres du terrain ;

Considérant qu'un volume d'infiltration de 10m<sup>3</sup> est prévu ;

Considérant que les eaux de pluies des toitures et terrasses seront récoltées dans 2 citernes d'eau de pluies (une citerne de 10000 l pour les 3 maisons et une citerne d'une capacité de 30000 l pour le bâtiment à rue) ;

Considérant que les toitures plates des deux bâtiments seront végétalisées ;

Considérant que le projet implique néanmoins des modifications non accessoires ; que la façade à front de chaussée n'est pas suffisamment qualitative ; que la surface de pleine terre pourrait être encore augmentée ; que la création d'un véritable immeuble à 3 façades dédensifierait encore légèrement la parcelle ; qu'un local vélos supplémentaire pourrait se situer avantageusement au rez-de-chaussée de ce même immeuble ;

Vu l'avis SIAMU du 24 février 2021 portant les référence C.1995.1035/10/APB et figurant dans le dossier ;

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

-----

