



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 octobre 2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	17/PFD/173 4933/	Monsieur Airy de Murga	Avenue Théo Vanpé 18 - 20 permis modificatif du permis 17/PFD/630135 :Transformer une habitation existante et construire 5 villas	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001) ;

Vu la situation du bien à proximité du site Natura 2000 (station IB3- Etangs Floréal) ;

Vu la situation partiel du bien en zone légale de protection de l'ensemble classé des Cités- Jardins « Le Logis » - « Floréal » (A.G. 15/02/2001) ;

Considérant que la demande concerne une parcelle de plus d'un hectare située en intérieur accessible depuis l'avenue Théo Vanpé comportant une villa de gabarit R+1 à toiture plate et un petit bâtiment annexe ;

Considérant que le terrain présente un dénivelé important entre l'avenue Théo Vanpé et le boulevard du Souverain ; que la villa existante se situe dans la partie haute du terrain ;

Considérant que cette villa construite dans les années 60' par l'architecte Jacques Wybaw a subi d'importants travaux de transformation dans les années 80' ;

Considérant que le chemin d'accès se situe à cheval sur le territoire de la commune d'Auderghem,

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/27973-11) délivré le 07/08/2012 pour abattre 121 arbres ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. 17/PFD/630135) délivré le 09/10/2018 par la Région pour la transformation d'une habitation existante et la construction de 4 villas et une conciergerie et l'abattage de 12 arbres ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis modificatif du permis 17/PFD/630135 tendant à transformer une habitation existante et construire 5 villas ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Maison principale :
  - o suppression des locaux de vie en sous-sol et maintien des caves existantes ; la piscine sera comblée avec des gravats provenant des démolitions ;
  - o intégration de la conciergerie et aménagement d'un emplacement de stationnement à l'air libre
  - o réaménagement des espaces intérieurs du logement principal, maintien de la structure et ouvertures existantes ;

Considérant que le copropriétaire du chemin d'accès, propriétaire du bien sis au n°18 de l'avenue Théo Vanpé a été averti par envoi recommandé du formulaire d'avertissement Annexe II ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que 4 lettres de réclamation/observation dont une contenant 44 signatures nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisées du 22/06/20 au 06/07/2020 ;

Considérant qu'en séance du 25/08/2020, la commission de concertation a reporté son avis pour les motifs suivants :

- Considérant que les documents n'étaient pas consultables en ligne durant l'enquête publique et que le citoyen n'a pu prendre pleinement connaissance de la demande ;
- Considérant dès lors, qu'il y a lieu de ré-organiser les mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'au vu des remarques émises en réunion de commission de concertation, l'architecte a été invité à fournir des précisions dans le cadre de la nouvelle enquête publique à savoir :

- Un tableau récapitulatif des superficies (situation de droit) permettant un comparatif entre la situation de droit et projetée ;
- Le plan de gestion et coupes concernant la gestion pluviale du site (projetée même si inchangée) ;
- Les coupes générales (d'implantation) permettant de visualiser les biens environnants (celles-ci ne figurent pas dans les documents de synthèse A3) ;
- Une clarification s'impose en ce qui concerne les abattages des arbres. Il y a lieu donc de fournir un listing des arbres abattus et replantés dans le cadre du permis délivré en 2012 (réf PU/27973) en indiquant le nombre d'arbres qui en raison de la demande de permis n'ont pas été replantés (vu les futurs terrassements) ainsi que les à abattre et les mesures de replantation.
- Précisions sur les emplacements de stationnement non couverts sur le site et corrections du formulaire Annexe I.

Considérant qu'en date du 03/09/2020, l'architecte a fourni les éléments énumérés ci-dessus et a téléchargé les documents demandés sur la plateforme régionale au fin de la consultation en ligne durant l'enquête publique;

Considérant que la demande a été soumise à nouveau aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application des prescriptions générales 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que 7 lettres de réclamation et observation nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/09/2020 au 21/09/2020 visant à s'opposer au projet pour les motifs principaux suivants :

- le projet s'écarte des prescriptions du PRAS qui disposent que les actes et travaux doivent améliorer la qualité des intérieurs de l'îlot ;
- conséquences négatives sur les terrains en contrebas dues à l'augmentation de l'imperméabilisation du terrain, de la surface bâtie et au ruissellement ;
- fragilise davantage les zones racinaires d'arbres imposants restants ;
- surcharge du réseau d'égout déjà problématique ;
- modification de l'intensité du trafic dans l'avenue saturée à certains moments de la journée, manque de visibilité à la sortie ; dangerosité dans une avenue déjà encombrée, empruntée par de nombreux enfants ;
- augmentation des poubelles ;
- augmentation du charroi dans le chemin d'accès non adapté et des nuisances ;
- inquiétudes en ce qui concerne la gestion des eaux ;
- emplacement à l'air libre supplémentaire à proximité de la propriété située au n°18 ;
- si densification, prévoir l'accès via la rue des Phlox ;
- nuisance due à un mat d'éclairage de 4m de haut (voir plan terrier) ;
- augmentation des émissions de gaz d'échappement, d'odeurs, de bruit ;
- absence d'étude d'incidences ;
- risque de dommage sur le bâtiment sis au n°16 de l'avenue dû à l'instabilité du sol ;
- dévalorisation des logements situés au n° 16 de l'avenue du au charroi de chantier et passage de véhicule ;

Considérant que l'aménagement de la conciergerie dans la villa principale, le réaménagement des espaces intérieurs du logement principal, le maintien de la structure et des ouvertures existantes tendent à une gestion parcimonieuse du bâti existant et à une meilleure intégration du projet dans son environnement ;

Considérant que le bâtiment « conciergerie » est modifié pour en faire une habitation 3 chambre, que son emprise au sol serait augmentée de 21,16m<sup>2</sup> pour une superficie plancher de 158m<sup>2</sup>

Considérant que la transformation de la conciergerie et son extension en vue d'un logement unifamilial 3 chambres avec terrasse de 24m<sup>2</sup> et garage et stationnement en plein air d'un véhicule augmente le nombre d'occupants et de visiteurs, les zones de stationnements et la circulation en intérieur d'îlot et les déchets ménagers et accentue dès lors les incidences sur la mobilité, la faune, la flore, l'air, l'eau, le cadre de vie ;

Considérant que la suppression de ce bâtiment améliorerait les perspectives sur le parc et les qualités paysagères du site et favoriserait le maintien de surfaces de pleine terre,

Considérant qu'au vu du tableau comparatif des superficies entre la situation de droit et la situation projetée l'emprise au sol de l'ensemble constructions sera augmentée de 37,52m<sup>2</sup> ;

Considérant que la surface en situation de droit dédiée aux maisons 3 à 6 s'élève en moyenne à 279 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les motifs évoqués en séance par l'architecte en ce qui concerne les extensions des villas ne sont pas pertinents, que les logements tels que permis disposent d'une superficie généreuse et

largement supérieure aux normes d'habitabilité telles qu'édictées par le RRU ; qu'il est par ailleurs, tout-à-fait possible d'aménager un local technique, bureau tout en respectant les normes d'habitabilité en vigueur sans augmentation de la superficie et l'emprise au sol ;

Considérant en outre, que l'extension projetée de la maison 3 en vue de disposer d'une cuisine de 22m<sup>2</sup> empiète sévèrement sur le réseau racinaire de l'arbre situé à proximité immédiate mettant à mal sa survie ;

Considérant par conséquent, que l'impact de telles modifications en intérieur d'îlot n'est pas négligeable et sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'au vu de la proximité de la zone Natura 2000 (station IB3- Etangs Floréal), il y a lieu d'être particulièrement attentif à la conservation des espèces et habitats protégés, et plus particulièrement en ce qui concerne les intérieurs d'îlots ;

Considérant que le projet soumis par une augmentation du taux d'emprise des constructions, du gabarit, des occupants, des visiteurs potentiels, des zones de stationnement en plein air, de déchets ; n'améliore pas en priorité les qualités végétales, ni les qualités esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ni ne favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;

Considérant dès lors, que le projet soumis n'est pas conforme à la prescription générale du PRAS ;

Considérant qu'il y aurait lieu de supprimer le bâtiment destiné initialement à la conciergerie, de supprimer l'emplacement de stationnement en plein air n°4 situé à proximité immédiate, de ne pas étendre les maisons de 3 à 6 ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis est contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

#### AVIS DEFAVORABLE UNANIME.

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE  
~~BRUXELLES ENVIRONNEMENT~~



Madame FOSSET SNAPS

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame HANSON COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 octobre 2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:40	17/PFD/174 6426/	Administration communale de Watermael- Boitsfort	Chaussée de La Hulpe 346 <b>PERMIS ECOLE - Créer deux nouvelles classes au niveau des combles, déplacer la salle des professeurs au rez- de-chaussée, scinder le bureau du directeur et placer un escalier intérieur et un escalier de secours.</b>	X	<b>Application de l'art. 175/20 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences</b>

Vu la situation de la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, et zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé zone 2 Coin du Balai (A.G.R.B.C. 01-10-2015), en zone d'équipements ;

Vu l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature ;

Considérant que la demande se situe à proximité de la zone Natura 2000 Station IA 1 que constitue la Forêt de Soignes ;

Considérant que la demande concerne l'école de la Sapinière construite en 1913 située en recul sur l'alignement, de gabarit R+1 + toit à versants, d'une superficie plancher s'élevant à environ 1740m<sup>2</sup> ; pouvant accueillir 330 élèves et 30 professeurs ;

Vu l'inscription d'office de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (art. 333 du CoBAT) ;

Considérant également que l'immeuble est repris en tant que bâtiment à valeur patrimoniale au PPAS ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'aide Médicale Urgente daté du 06/08/2020 ;

Vu l'avis d'Access &Go du 15/06/2020 qui considère que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que les deux nouveaux escaliers doivent être sécurisés pour les personnes avec une déficience visuelle ; que pour la toilette PMR, l'aire de transfert doit se trouver face à la porte ; que de plus, vu la présence d'une douche dans la pièce, il faut opter pour un modèle « à l'italienne » afin de s'assurer qu'il n'y ait aucun obstacle au sol pour le fauteuil roulant ; que pour les nouveaux aménagements en étage, vu l'absence d'ascenseur dans le bâtiment, il ne semble pas opportun d'exiger les normes PMR d'autant plus que les modifications apportées sont mineures (réaménagement de certaines classes) ;

Considérant que les combles de l'école se composent d'une salle des professeurs, d'une cuisine, de bureaux et d'une grenier non utilisé ;

Considérant que la demande vise à :

- déplacer la salle des professeurs et la cuisine au rez-de-chaussée,
- aménager deux nouvelles classes au niveau des combles ainsi que des sanitaires et un local de remédiation;
- scinder au rez-de-chaussée le bureau du directeur et de la secrétaire en deux espaces distincts ;
- placer un escalier intérieur au premier étage en lieu et place de la bibliothèque donnant accès vers les classes aménagées sous combles et vers un escalier de secours extérieur longeant la partie arrière du bâtiment ;
- démolir l'escalier/échelle de secours situé en façade sud-ouest, escalier non conforme suivant rapport SIAMU ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 175/20§1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/08/2020 au 22/09/2020 ;

Considérant que la demande est conforme au PRAS et au PPAS précités ;

Considérant que le projet soumis vise à optimiser les espaces existants en vue de répondre aux besoins de l'école de disposer d'espaces appropriés pour donner cours, d'améliorer le confort des occupants et de permettre une meilleure gestion ;

Considérant que la partie grenier sera aménagée en deux classes organisées en open-space avec une cloison coulissante ;

Considérant que le mur porteur sera percé afin de permettre la communication entre les classes et que des fenêtres de toit seront implantées afin d'apporter l'éclairage naturel nécessaire ;

Considérant que ce volume sera pourvu d'une isolation en fibre de bois de 18cm d'épaisseur ;

Considérant que les ardoises en amiante seront remplacées par des ardoises naturelles ;

Considérant que les travaux de désamiantage peuvent faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le gabarit n'est pas augmenté et que l'imperméabilisation reste inchangée ;

Considérant que le nombre d'élèves reste inchangé ;

Considérant, dès lors, que le projet n'aura pas d'impact sur la mobilité et le stationnement ;

Considérant qu'une toilette et douche PMR seront aménagées au rez-de-chaussée afin de favoriser l'accessibilité de l'établissement aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'escalier extérieur sera réalisé en caillebotis métallique avec garde-corps ; que celui-ci sera peu visible compte tenu que l'école se situe en contrebas des immeubles bordant la rue de la Sapinière ; que son usage sera occasionnel ;

Considérant que le matériau de la porte de secours n'est pas précisé dans la demande ; qu'il y a lieu d'harmoniser et d'uniformiser les matériaux et teintes en prévoyant une porte en bois peinte en blanc ;

Considérant que les interventions en façade arrière sont mineures et visent à respecter les conditions du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Considérant que les incidences du projet seront faibles compte tenu notamment que le projet vise à réhabiliter des espaces existants et que le nombre d'élèves et d'employés reste inchangé ;

Considérant que le projet soumis n'est pas susceptible d'affecter significativement la zone Natura 2000 ni de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le dossier doit être 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 salle de gymnastique présente des qualités patrimoniales qu'il y a lieu de conserver ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux .

#### AVIS FAVORABLE UNANIME, SOUS CONDITIONS DE :

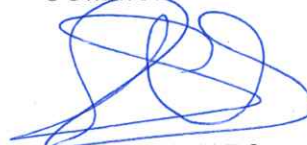
- prévoir la porte de secours extérieure en bois peint en blanc ;
- choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- prévoir, pour le revêtement de sol de la salle de gym, une intervention réversible en vue de conserver les qualités patrimoniales de ladite salle de gymnastique ;
- demander, si nécessaire, une autorisation auprès de Bruxelles Environnement pour l'enlèvement des ardoises en amiante ;
- modifier les plans afin de respecter les conditions émises par Access&GO du 15/06/2020 ou solliciter les dérogations ;
- respecter les conditions émises par SIAMU du 06/08/2020 ;

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame SNAPS

BUP – Direction de l'Urbanisme

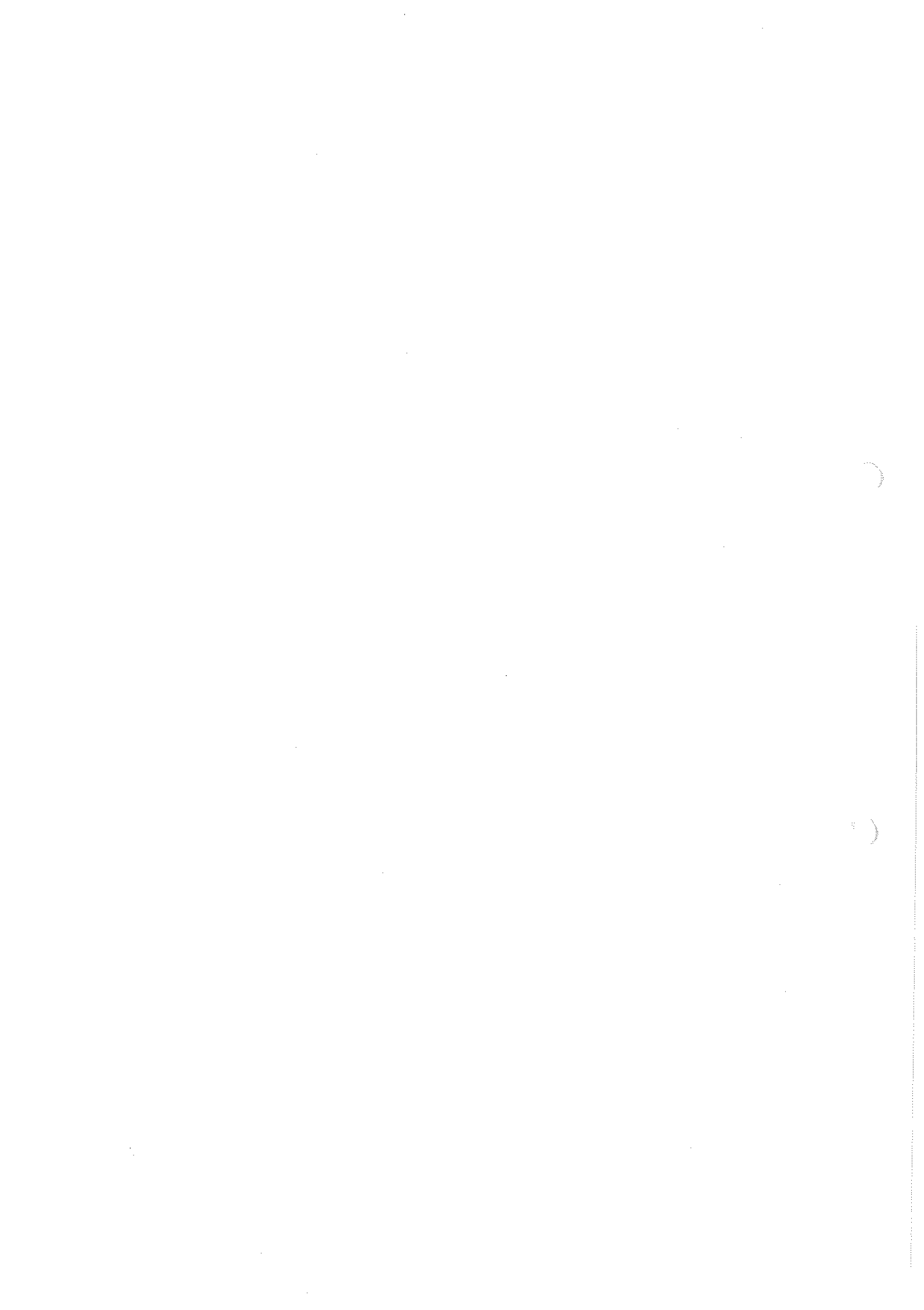


Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 13 octobre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:00	PU/31032-20	Monsieur et Madame Dieter et Ana WEBER	Boulevard du Souverain 76  obtenir la mise en conformité administrative de la position de la porte du garage, élargir l'allée de garage et prolonger le muret de clôture jusqu'à la mitoyenneté		art. 9 du COBAT : à la demande du collègue échevinal

Vu la situation de la demande en zone d'habitation 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 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Zone 4 « Souverain Ouest », A.G. du 18/03/1993;

Considérant que la demande concerne une villa unifamiliale 3 façades (R+1+étage en retrait à toiture plate) de style moderniste datant des années 30,

Considérant qu'elle forme avec la maison voisine un ensemble architectural intéressant datant de 1933 et proposé à l'inscription sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois

Considérant que la demande consiste à :

- obtenir la mise en conformité administrative de la position avancée de la porte du garage
- élargir de 1m l'allée d'accès au garage
- prolonger la clôture du front du boulevard jusqu'à la mitoyenneté avec le n°78 par un élément complémentaire de muret avec garde corps identique

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de :

- l'article 9 du COBAT : à la demande du collègue des bourgmestre et échevins
- la prescription 21 du PRAS : actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ,

Considérant que la position de la porte de garage, en avancée de 2m par rapport à la situation existante de droit, constitue une situation de fait existante depuis de nombreuses années,

Considérant que la porte se situe dans l'alignement des murs formant le soubassement de la maison et soutenant la coursive du rez-de-chaussée, et qu'elle apporte une plus grande profondeur au garage

Considérant cependant que la porte a été remplacée, que l'esthétique d'origine, rappelant le modèle de portillon et de garde-corps, n'a pas été respectée et que cela constitue un appauvrissement du caractère patrimonial de ces immeubles

Considérant que l'élargissement de l'accès est motivé par :

- une largeur d'accès peu aisée pour un véhicule familial
- un inconfort pour ouvrir les portières dans la zone de recul
- le désir de placer une borne de recharge extérieure pour un véhicule électrique

Considérant que les nouveaux murs de soutènement et pilastre seront reconstruits à l'identique et que le nouveau portail présentera les mêmes caractéristiques que les garde-corps et portillons existants.

Considérant cependant que l'élargissement projeté de l'accès conduit à une rupture dans le rythme des éléments constituant la clôture de l'ensemble des deux zones de recul

Considérant que les murets de clôture des zones de recul de l'ensemble des deux maisons ont été volontairement conçu pour unifier et servir de socle visuel à l'architecture de cet ensemble

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire la largeur projetée à 2m75 afin de tendre vers un plus grand respect du rythme et de l'équilibre architectural d'ensemble

Considérant qu'en vertu de l'article 11 du RRU les zones de recul ne peuvent être transformées en espace de stationnement et que la borne de recharge pourrait être placée dans le garage

Considérant également que le stationnement de véhicules en zone de recul porte atteinte à la qualité paysagère de l'espace public

Considérant par ailleurs que la haie de clôture doublant le muret a atteint une hauteur beaucoup trop importante en rapport avec l'aspect d'ensemble et le traitement des zones de recul en général,

Considérant qu'une hauteur totale de clôture (ici composée du muret doublé de la haie) supérieure à 1m en zone de recul est soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme

Considérant en conséquence qu'il y a lieu de réduire cette haie à une hauteur de maximum de 1m20 et de placer une porte de garage dont le modèle s'inspire des caractéristiques de la porte d'origine.

**AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVE de :**

- limiter l'élargissement de l'accès à 2m75 et placer un portail à 2 vantaux
- remplacer une porte de garage dont le modèle s'inspire des caractéristiques de la porte d'origine
- réduire la hauteur de la haie de clôture de la zone de recul à une hauteur de maximum de 1m20
- ne pas stationner en zone de recul

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Madame de CLIPPELE

BUP – Direction de l'Urbanisme

Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 13 octobre 2020

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:30	PU/30920-19	Monsieur Philippe VAN CAUTER et Madame Romy MÖHRLE	Avenue de la Tenderie 74  transformer une habitation	X	Art du 126 COBAT : dérogation au RRU en matière de profondeur et hauteur (art. 4 et 6 du titre I)  art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)  pt 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit d'étendre et transformer une habitation unifamiliale

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur du profil mitoyen des constructions (titre I, art. 4 et 6) en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse de + de 3m la profondeur du profil de la construction contiguë ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à RRU, art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction)
- pt 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Considérant que le projet est 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 l'enquête publique s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 ; et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que le contenu de cette lettre faisait état de :

- de l'intérêt patrimonial du bien,
- du peu de respect du contexte bâti environnant, tant du point de vue volumétrique (annexe sur 2 niveaux) qu'esthétique (choix des matériaux),

- de l'atteinte à la qualité de vie des habitations situées à proximité (square Volckerick) en raison d'une réduction des perspectives, détérioration de la qualité visuelle et une augmentation des vues intrusives vers les jardins

Vu l'avertissement (annexe II) envoyé au propriétaire de l'immeuble contigu ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre d'une rénovation complète de l'habitation ;

Considérant que les actes et travaux portent plus précisément sur :

- la démolition partielle des annexes existantes
- la reconstruction d'extensions plus importantes au rez-de-chaussée et à l'étage
- l'augmentation du volume de toiture en réalisant une toiture Mansart
- la transformation et réorganisation de tous les niveaux
- le décroissement du rez-de-chaussée
- la suppression des cheminées et corps de cheminée
- la modification des divisions des châssis et leur remplacement par des châssis en PVC

Considérant que la demande concerne une villa 3 façades construite avant 1932 inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région Bruxelloise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de caractère typique des « campagnes » du début du siècle passé, en brique rouge animé de bandeaux blancs, qui présente des oriels, redents de façade et décrochements de volume dynamisant l'ensemble de la construction

Considérant que, malgré des styles assez différents, cette maison forme un ensemble harmonieux avec la maison contigüe

Considérant que la demande peut se subdiviser en trois objets indépendants : la modification de toiture, le remplacement des châssis, et les extensions et transformation intérieures

#### La toiture

Considérant que la toiture existante est particulière et présente étonnamment 4 versants et une avancée à 2 versants surbaissés sur l'élément vertical de la façade avant

Considérant que cette configuration limite les possibilités d'aménagement des combles dans les angles de la toiture

Considérant dès lors que la demande propose de gonfler le volume de toiture par une toiture hybride de type « Mansart », en ardoise artificielle de teinte anthracite, sans pour autant rehausser le mur mitoyen ni le sommet de la toiture, et dont le brisis atteindrait la hauteur du brisis de l'élément vertical de la façade avant

Considérant que cette augmentation permet l'aménagement d'une salle de douche avec wc, et de 2 chambres confortables à l'arrière disposant d'une vue droite vers le jardin

Considérant que cette augmentation améliore l'habitabilité des combles, et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant cependant que les descentes d'évacuation des eaux usées de la salle de douche et du WC sont placées dans l'épaisseur du mur mitoyen

Considérant que ceci est source de nuisances sonores pour le voisin ;

Considérant d'autre part qu'à l'occasion de la rénovation globale de l'habitation, il y a lieu d'améliorer l'isolation acoustique et de faire en sorte de respecter les normes acoustiques en vigueur

Considérant en outre que la couverture en ardoises anthracites, est étrangère aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier

#### les châssis

Considérant que le remplacement des châssis se justifie par l'absence de double vitrage et le particulièrement mauvais état des châssis de la façade

Considérant que le double vitrage contribue à l'isolation thermique de l'habitation et aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable.

Considérant que la modification de division de la porte-fenêtre de la chambre du 1<sup>er</sup> étage se justifie par l'étroitesse de cette baie et l'impossibilité de reproduire 3 parties vitrées avec des montants plus larges

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de reproduire un bas de porte plein identique à celui de la porte-fenêtre de la cage d'escalier

Considérant d'autre part que le placement de châssis en PVC porte atteinte à l'intégrité patrimoniale de l'immeuble

Considérant de plus que le placement de châssis en PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant qu'en vertu des objectifs du PCD ; le projet est censé répondre à :

- la politique d'embellissement du paysage urbain et de mise en valeur du patrimoine (voir objectif 3 : mise en valeur du petit patrimoine)
- la politique de réduction des pollutions et des nuisances par l'emploi de matériaux HQE et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts

Considérant dès lors que dans un même souci de préservation du caractère d'origine du bien il y a lieu de maintenir des châssis en bois peints en blanc présentant des profils moulurés à l'ancienne, de respecter les divisions des châssis de l'oriel latéral ; de ne pas percer de fenêtre de toilette à l'étage et de maintenir une couverture en tuile rouge

### les extensions et transformations

Considérant que l'habitation existante présente à l'arrière une annexe sur 2 niveaux à toiture plate de 2m50 de profondeur occupant un peu moins de la moitié de la façade arrière dans la prolongation de la façade latérale, et une annexe d'un seul niveau à toiture plate de 3m70 de profondeur en mitoyenneté

Considérant que l'actuelle façade arrière se compose donc de trois volumes s'imbriquant harmonieusement les uns dans les autres

Considérant toutefois, d'après le reportage photographique intérieur et l'aspect des châssis, que ces annexes ne semblent pas avoir été construites depuis l'origine

Considérant que les agrandissements projetés sont une extension de +/- 2m de profondeur sur un élargissement de plus d'1m du volume de 2 niveaux, et une extension de +/- 60cm de l'annexe en mitoyenneté qui est rehaussée de +/- 60cm

Considérant qu'au vu du reportage photographique joint à la demande, l'annexe contigüe figurant sur le plan d'implantation au n°76 est inexistante ;

Considérant que l'augmentation de volume au rez-de-chaussée a un impact limité sur la qualité résidentielle de l'habitation contigüe par rapport à la situation existante

Considérant toutefois que la situation existante a déjà un impact important sur celle-ci et que la hauteur projetée de 4m n'est pas essentielle à réalisation du projet

Considérant en effet que le projet prévoit d'aménager à cet endroit un sas de rangement entre le jardin et les pièces de vie

Considérant en outre que cet aménagement coupe la perspective vers le jardin depuis les pièces centrales empêchant l'arrivée de lumière naturelle au centre du rez-de-chaussée dont les prises de lumières se feront latéralement

Considérant que la largeur et la profondeur de l'annexe projetée à l'étage réduisent la qualité résidentielle de la chambre parentale, en obstruant la vue vers l'intérieur de l'îlot et limitant l'arrivée de lumière, et donnent à l'ensemble du volume projeté un aspect particulièrement lourd et massif

Considérant que les annexes projetées sont trop volumineuses par rapport au corps de bâtisse qui semble englouti derrière celles-ci

Considérant que l'absence d'intégration du projet au bâti existant est inhérente à l'aménagement intérieur projeté notamment en raison de :

- l'aménagement du sas
- la réalisation du passage direct entre la chambre parentale et la salle de bain

Considérant de plus que le reportage photographique intérieur ne présente pas de vue d'ensemble des pièces principales du rez-de-chaussée, ni de la cheminée du coin à manger qui sera démolie, et ne

permet pas d'évaluer correctement l'éventuelle atteinte au petit patrimoine et à la qualité des espaces intérieurs liée au décloisonnement projeté

Considérant que le mode de chauffage n'est pas précisé et qu'il y a lieu d'évacuer les fumées au niveau de la toiture principale, afin de ne pas incommoder le voisinage

Considérant que les toitures plates des annexes présentent des membranes étanches apparentes qui auront un impact négatif sur la qualité paysagère de l'intérieur de l'îlot

Considérant qu'il y aurait lieu de participer à l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot par la réalisation de finitions végétales extensives sur les toitures plates

Considérant en conclusion qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté pourrait faire l'objet d'un avis favorable conditionnel sur la toiture et les châssis sous réserve de revoir le projet d'extension des annexes

Vu l'avis conditionnel de la commission de concertation du 23/06/2020 émis en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme sur la demande initialement introduite dont les réserves étaient :

- *Revoir le projet d'extension et de transformation du rez-de-chaussée et de l'étage dans un plus grand respect de l'aspect patrimonial, tant extérieur qu'intérieur, (équilibre de proportions entre les différents volumes, perspectives, largeur de vue) :*
  - *Ne pas élargir l'annexe au niveau de l'étage*
  - *Améliorer l'intégration des extensions à la façade latérale par une composition plus respectueuse de la façade ancienne*
- *Prévoir une couverture du toit en tuiles rouges*
- *Prévoir une toiture végétale extensive sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée*
- *Placer des châssis en bois mouluré à l'ancienne peints en blanc en façade avant et latérale*
- *Au niveau de la porte-fenêtre de la chambre du 1<sup>er</sup> étage, maintenir un bas de porte-fenêtre plein identique à celui de la porte-fenêtre de la cage d'escalier*
- *Maintenir les divisions du châssis du bowwindow en façade latérale*
- *Ne pas percer de fenêtre de toilette*
- *Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;*
- *Amener les conduits d'extraction et d'évacuation de fumée et/ou de vapeur au niveau de la toiture principale*
- *ne pas réaliser de tranchée dans l'épaisseur du mur mitoyen en vue de placer les descentes d'évacuation des eaux usées de la salle de douche et du WC*
- *réaliser toutes les isolations acoustiques nécessaires au respect des normes acoustiques en vigueur »*

*Considérant que l'éventuel dépôt des plans modificatifs visant à répondre aux remarques de la commission de concertation ne préjuge pas de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme par la suite (mesures particulières de publicité, etc.)*

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le collège des bourgmestre et échevins en date du 29/06/20 et sa décision de demander l'introduction de plans modifiés répondant aux conditions susvisées

Considérant que cette décision a été notifiée en date du 08/07/2020, que les plans modifiés ont été déposés en date du 23/09/2020, et que le projet modifié respecte les conditions émises par le collège des bourgmestre et échevins et la commission de concertation en ce que :

- le sas de rangement projeté au rez-de-chaussée a été supprimé
- la largeur de l'annexe à l'étage n'est pas augmentée,
- les vues sont réorientées vers le fond du jardin notamment par la présence de baie fenêtre sur toute la largeur du rez-de-chaussée
- l'extension latérale sera réalisée en briques récupérées lors du démontage de la façade arrière de l'annexe existante et présentera des bandeaux en enduit blanc dans le prolongement des bandeaux existants
- la façade arrière sera toutefois revêtue d'un enduit clair
- la couverture de toiture sera en tuile rouge
- les châssis des façades avant et latérales anciennes seront en bois mouluré à l'ancienne peint en blanc avec maintien des divisions des châssis de l'oriel et d'un bas de porte-fenêtre à l'avant
- la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée sera revêtue d'une toiture végétale extensive

Considérant que les demandeurs ont l'intention de placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup>

Considérant toutefois qu'il y a lieu de ne pas présenter de membrane étanche apparente

Considérant que le mode de chauffage n'est toujours pas précisé et qu'il y a lieu d'évacuer les fumées au niveau de la toiture principale, afin de ne pas incommoder le voisinage

Considérant que les descentes d'évacuation des eaux usées de la salle de douche et du WC sont toujours prévues dans l'épaisseur du mur mitoyen, que ceci est source de nuisances sonores pour le voisin

Considérant d'autre part, qu'à l'occasion de la rénovation globale de l'habitation, il y a lieu d'améliorer l'isolation acoustique et de faire en sorte de respecter les normes acoustiques en vigueur

Considérant que la demande modifiée a été à nouveau soumise à l'avis de la commission de concertation à la demande du fonctionnaire délégué exprimée dans l'avis de la commission de concertation du 23/06/20 repris ci-dessus

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet tel que modifié respecte le caractère ancien des façades avant et latérale et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le plan de façade latérale comporte quelques erreurs de dessin qu'il y a lieu de rectifier

**AVIS FAVORABLE UNANIME en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, sous réserves de :**

- Habiller la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage par un revêtement gravillonné
- Ne pas réaliser de tranchée dans l'épaisseur du mur mitoyen en vue de placer les descentes d'évacuation des eaux usées de la salle de douche et du WC
- Réaliser toutes les isolations acoustiques nécessaires au respect des normes acoustiques en vigueur
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Réaliser la finition végétale extensive prévue sur la toiture plate de l'annexe dans les 3 mois de l'exécution du gros-œuvre
- Corriger le plan de façade latérale en supprimant le trait vertical de séparation entre le corps de bâtisse et l'extension afin de montrer clairement que l'annexe est dans le même plan que la façade, et compléter les hachures sur la partie avant de la toiture

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU, art 4 et 6 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur des constructions mitoyennes sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

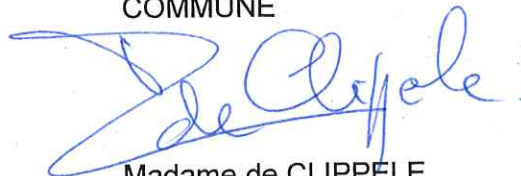
**Les plans modifiés présentés répondant aux conditions émises par la commission de concertation du 23/06/20 et le plan de façade latérale corrigé doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame de CLIPPELE

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 octobre 2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
5	11:00	PU/30913-19	Monsieur Jean-Paul VINCENT	<b>Chaussée de La Hulpe 481</b>  transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la réalisation d'une lucarne pour aménager les combles	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation à un plan particulier d'affectation du sol : prescriptions 2.2.1 (zone de cours et jardins), 3.1.4 (gabarit et type de toiture), 4.2.7 (matériaux de toiture) et 4.4.1.1 (modification visible depuis l'espace public d'un bâtiment à valeur patrimoniale)  dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et 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 ;

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ZONE 2 – COIN DU BALAI », en zones d'habitat et d'activités complémentaires et de cours et jardins (AG du 01/10/2015) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit rez + 1 + toiture, d'une largeur de 6,75 m à rue et d'environ 8,40 m en façade arrière ;

Considérant que le jardin se situe en contrebas du rez-de-chaussée d'un niveau, que le rez-de-chaussée dispose d'une annexe arrière sur pilotis ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la réalisation d'une lucarne pour aménager les combles ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'ancienne laverie située dans le jardin de la maison,
- La suppression de la porte d'entrée existante en façade avant,
- La réalisation de l'entrée du logement via la porte de l'accès au jardin, avec rehausse de sa baie d'environ 50 cm,
- Le réaménagement du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, avec modification des baies en façade arrière, réalisation d'une terrasse attenante à l'habitation avec escalier d'accès au jardin situé en contrebas d'un niveau,
- La mise en conformité d'une lucarne existante en toiture arrière du bien,
- L'aménagement d'un atelier dans les combles avec placement de 3 fenêtres dans le versant avant de la toiture,
- L'aménagement d'un espace de rangement à vélos sous l'extension sur pilotis et accessible depuis une nouvelle pente et un nouvel escalier réalisé dans la partie arrière de l'ancienne servitude de passage,
- Le remplacement des châssis, en PVC blanc, existants en façade avant par des châssis en bois de teinte jaune-verdâtre,
- La mise en peinture, en jaune, de la façade avant ;

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial de trois chambres, avec atelier accessoire au logement dans les combles ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation à un plan particulier d'affectation du sol : prescriptions 2.2.1 (zones de cours et jardins), 3.1.4 (gabarit et type de toiture), 4.2.7 (matériaux de toiture) et 4.4.1.1 (modification visible depuis l'espace public d'un bâtiment à intérêt patrimonial)
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/09/2020 au 28/09/2020 ;

Considérant que la prescription 4.4.1.1. du plan particulier d'affectation du sol susmentionné impose que toute modification visible depuis l'espace public d'un bâtiment ou ensemble à valeur patrimoniale soit soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol impose la réalisation d'une étude historique pour les bâtiment à ou ensembles à valeur patrimoniale ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer la porte d'entrée existante en façade avant et d'organiser l'entrée au logement via la porte de l'ancienne servitude de passage accueillant une pente d'accès au jardin où se situe les anciennes laverie et porcherie ;

Considérant que la baie de la nouvelle porte d'entrée serait rehaussée d'une cinquantaine de centimètres et pourvue d'une imposte ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis existants en PVC et placés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, par des châssis en bois peint en jaune – verdâtre, sans modification de leurs divisions, soit dépourvus d'imposte ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que les châssis et portes existantes en 1934 étaient en bois peint en vert, que les châssis et la porte d'entrée étaient munis d'une imposte vitrée, divisée pour celle des châssis, que la porte d'accès au jardin était une porte de grange, constituée de planches verticales dans un cadre ;

Considérant qu'il y aurait lieu de préciser la teinte des menuiseries et de fournir la référence RAL proposée ;

Considérant que la façade avant, cimentée, a été repeinte en jaune ; que le soubassement original a été également repeint en jaune ;

Considérant que la suppression de la porte d'entrée et la création de l'accès au logement par la porte d'accès au jardin, rehaussée, ainsi que la suppression des impostes d'origine des châssis viendraient modifier l'aspect esthétique de la maison et rompre son intégration dans l'ensemble de maisons de rangée auquel elle appartient ;

Considérant que les modifications de circulation intérieures au rez-de-chaussée permettent quelque peu de rationaliser les espaces ;

Considérant qu'il y aurait lieu néanmoins de prévoir une modification de ces espaces tout en traduisant pas l'esprit de conservation du patrimoine du plan particulier d'affectation du sol tel qu'exprimé à sa prescription 4.4.1.2 ;

Considérant que l'une des caractéristiques des maisons situées dans le « coin du Balai » sont des châssis et portes d'entrée en bois munis d'une imposte vitrée, tout comme certaines portes d'accès à des (anciennes) servitudes de passage ;

Considérant qu'il y a donc lieu de conserver cette caractéristique essentielle du quartier, d'autant que le bien a été identifié comme étant de valeur patrimoniale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension existante à l'arrière du rez-de-chaussée et transformée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, ainsi que sa terrasse attenante et l'escalier d'accès au jardin dépassent les deux profils mitoyens ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'étude historique fournie montre que le bien a été rehaussé et agrandi en 1934 ; que l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée a été construite suite à l'obtention d'un permis en 1982 ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée (13,30 m) n'est pas modifiée ; qu'elle est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant en outre que l'annexe transformée ne nécessite aucune modification du mur mitoyen de gauche (vers le n° 483) et qu'elle reste implantée à +/- 1,60 m de l'axe mitoyen de droite (n° 479) ;

Considérant également que la nouvelle toiture plate de l'annexe sera pourvue d'une toiture verte extensive ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant qu'elle participe à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot, tel qu'imposé à la prescription 0.6. du PRAS ;

Considérant que l'espace sous l'annexe sera attribuée à des emplacements vélos, accessibles depuis la rampe d'accès existante ;

Considérant que la terrasse sur pilotis et l'escalier d'accès au jardin sont situées dans la zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol ; qu'elle déroge à la prescription 2.2.1 du plan en que les constructions y sont interdites ;

Considérant dès lors que la démolition de l'ancienne laverie répond à cette prescription du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant également que la demande réduit l'emprise au sol totale du bien ;

Considérant que la terrasse sollicitée en prolongation de l'annexe abritant le salon – salle à manger présente une profondeur de 2 m ; qu'elle est implantée à un peu plus de 1,90 m des axes mitoyens ;

Considérant dès lors que cet espace extérieur respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant toutefois que cet aménagement extérieur et son escalier d'accès au jardin sont entièrement situés en zone de cours et jardin ;

Considérant également que ledit escalier, prolongeant de pratiquement 3 m la profondeur de bâtisse, présente une largeur de 1,50 m ;

Considérant que la terrasse, d'une superficie d'un peu plus de 9 m<sup>2</sup>, située 2,20 m au-dessus du niveau du jardin et entièrement située en zone de cours et jardin du PPAS, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que leur impact sur l'intérieur de l'îlot est excessif ;

Considérant que l'emprise au sol des aménagements extérieurs et donc leur atteinte à l'intérieur de l'îlot pourraient être aisément réduites ;

Considérant que le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée inclut la suppression de la salle de bain, actuellement située dans l'annexe abritant également la cuisine, et l'installation d'une salle de douche dans la chambre existante à front de rue ;

Considérant que l'accès actuel au jardin se fait uniquement via la cave, qui présente une hauteur libre sous plafond de 1,90 m ; qu'il y aurait lieu d'améliorer l'accès existant au jardin, depuis les pièces de vie ;

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

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage, abritant deux chambres et la salle de bain principale du logement unifamilial n'est pas modifié ;

Considérant que les combles sont aménagés en un atelier de peinture accessoire au logement ; que celui-ci ne peut pas fonctionner indépendamment dudit logement ;

Considérant dès lors que sa destination reste le logement et qu'il ne s'agit pas d'une activité productive à part entière ;

Considérant en outre que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la lucarne réalisée dans le versant arrière de la toiture et à régulariser dans la présente demande de permis déroge à la prescription 4.2.7 du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'elle est implantée à moins de 70 cm en recul du plan de la façade arrière et en ce qu'elle ne présente pas un retrait latéral de 60 cm par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que le recul, par rapport au plan de la façade arrière, atteint 60 cm et que le retrait latéral est limité à 40 cm ;

Considérant que l'implantation de cette lucarne respecte les dispositions du code civil en matière de vues en ce que sa baie de fenêtre est située à plus de 60 cm de l'axe mitoyen (66 cm) ;

Considérant également que la dérogation relative au recul de la lucarne, par rapport au plan de la façade arrière, se limite à 10 cm ;

Considérant que cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'importante profondeur du jardin et la présence d'annexes à l'arrière du bien et des constructions voisines limitent son impact visuel sur les propriétés voisines ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de matériaux de toiture (prescription 4.2.7) est minime et acceptable ;

Considérant que le placement de trois fenêtres dans le versant avant de toiture déroge à la prescription 3.1.4 (gabarit et type de toiture) du plan en ce que leur superficie cumulée dépasse 3 m<sup>2</sup> ;

Considérant que leur superficie cumulée se limite à 3,41 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la maison faisant l'objet de la demande présente une largeur de façade de 6,75 m, ce qui est relativement important pour le « coin du balai » ;

Considérant que les fenêtres de toiture sont prévues sur une seule rangée, conformément aux dispositions du plan particulier en la matière ;

Considérant que ces fenêtres présentent une intégration relativement discrète dans le tissu urbain voisin ;

Considérant dès lors que la dérogation à la prescription 3.1.4 (gabarit et type de toiture) du plan particulier d'affectation du sol est minime et acceptable ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Prévoir, en façade avant, des châssis munis d'une imposte respectant le dessin d'origine (imposte divisée, cf. plans d'archives de 1934) et fournir une référence RAL de la couleur desdits châssis,**
- **Conserver les deux portes d'entrée en façade avant, tel qu'à l'origine, la modification de l'accès au bien étant acceptée,**
- **Repeindre le soubassement de la façade avant en teinte sombre,**
- **Réaliser la toiture végétale de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée,**
- **Ne pas réaliser de terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,**
- **Limiter l'impact de l'escalier d'accès au jardin en réduisant sa largeur à 1 m maximum et en l'implantant parallèlement à la façade arrière,**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction (titre I, art. 4) et la toiture – hauteur (titre I, art. 6) ainsi que les dérogations relatives aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la zone de cours et jardins (prescription 2.2.1), le gabarit et type de toiture (prescription 3.1.4) et le matériau de toiture (prescription 4.2.7) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE

Madame SNAPS

---

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 octobre 2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:30	PU/31024- 20	Monsieur Thierry DETRAIT	Rue Gratès 36 transformer et étendre la toiture à l'arrière des 2ème et 3ème étages d'une maison unifamiliale	X	dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale construite en mitoyenneté, de gabarit rez + 1 + toiture à la Mansart et en recul de l'alignement d'environ 4,40 m ;

Considérant que la maison présente un pignon en attente ; que la construction voisine de droite est érigée en maison de type trois façades ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre la toiture à l'arrière des 2ème et 3ème étages d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage (brisis) en vue d'agrandir la chambre existante,
- La construction d'une lucarne dans le terrasson arrière (3<sup>ème</sup> étage) en vue d'agrandir la chambre parentale y aménagée,
- L'isolation, par l'extérieur, de la toiture de la maison ;

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

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/09/2020 au 28/09/2020 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage (niveau aménagé dans le brisis du Mansart) dépasse les deux profils voisins ;

Considérant néanmoins que la construction voisine de droite est une maison de type trois façades, construite à l'alignement ;

Considérant toutefois que le bien faisant l'objet de la demande a été érigé en tant que maison mitoyenne ;

Considérant dès lors que les deux profils voisins doivent être considérés ;

Considérant que l'extension prévue au-dessus de la cuisine présente une profondeur de 1,91 m, sur une largeur de 3,40 m ;

Considérant qu'elle nécessite une rehausse de 2,98 m du mur mitoyen, sur une profondeur variant de 1,61 m à 1,94 m, en fonction de l'inclinaison du brisis existant ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un coin nuit, ne disposant que d'une hauteur sous plafond de 2 m, en vue de limiter les rehausses de mitoyens ;

Considérant dès lors que cette extension de chambre déroge aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est inférieure à 2,50 m (titre II, art. 4) ;

Considérant que l'extension sera pourvue d'une large baie vitrée permettant d'assurer un éclairage naturel supérieur au minima imposé au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette lumière abondante permet de limiter le manque de hauteur libre sous plafond ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison existante ;

Considérant que l'annexe existante à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et le plafond existant ne permettent pas d'aménager une extension respectant la hauteur sous plafond imposée de 2,50 m sans modification du versant arrière et de la ligne de brisis de la toiture de la maison ;

Considérant que la chambre existante bénéficie d'une superficie de plus de 9 m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond d'un peu plus de 2,50 m ;

Considérant dès lors que l'espace nuit créé améliore les conditions de confort de la chambre qui disposera de conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) de la chambre enfant est minime et acceptable ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage est implantée avec un recul latéral d'environ 2,20 m par rapport à la limite mitoyenne droite ;

Vu l'orientation Ouest du jardin ;

Considérant dès lors que la rehausse et extension du mur mitoyen de gauche n'engendrera aucune perte de luminosité ni de lumière pour les propriétés voisines ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de s'assurer de la réalisation d'une finition soignée du mur mitoyen à rehausser ;

Considérant par conséquent que l'extension sollicitée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'isolation de la toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture sera rehaussé et dépassera celui de la construction mitoyenne (n° 38 – construction voisine la plus haute) ;



Considérant que le dépassement est limité aux derniers 40 cm du versant avant de la toiture et à son versant arrière ;

Considérant que le complexe d'isolation se limite à 12 cm d'isolant posé en sarking ;

Considérant dès lors que le projet limite la rehausse de toiture au minimum, tout en assurant une isolation thermique performante ;

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

Considérant que la lucarne sollicitée dans le terrasson arrière est implantée contre la limite mitoyenne de droite (vers le n° 32) ;

Considérant que sa largeur atteint 3,50 m, soit moins des 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que sa hauteur, mesurée verticalement se limite à environ 1,30 m ;

Considérant que la chambre parentale présente une superficie d'environ 20 m<sup>2</sup>, dont 9,35 m<sup>2</sup> disposent d'une hauteur sous plafond de 2,30 m ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux dispositions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie disposant de minimum 2,30 m de hauteur sous plafond est inférieure à 10 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la dérogation se limite à moins de 1 m<sup>2</sup> (0,65 m<sup>2</sup>), soit 6,5 % ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la dérogation permet de placer la lucarne sur une panne existante à renforcer, de limiter les dimensions extérieures de la lucarne et donc son impact visuel depuis les jardins voisins ;

Considérant en outre que la dérogation reste limitée ;

Considérant que la chambre parentale projetée présentera des conditions de confort améliorées et des conditions d'habitabilité acceptables ;

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

Considérant que les châssis projetés seront en bois ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée et son escalier d'accès au jardin semblent avoir été réalisés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que ces éléments dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art.4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et engendrent des vues non conformes aux dispositions du code civil ;

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- **Introduire une demande de régularisation pour les aménagements du rez-de-chaussée en parallèle ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Prévoir une finition soignée du mur mitoyen rehaussé.**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

**Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction (titre I, art. 4), la toiture – hauteur (titre I, art. 6) et la hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

COMMUNE



Madame STASSART

COMMUNE



Madame SNAPS

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ



Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 octobre 2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	12:45	PU/31005- 20	PROPINVEST S.A.	Rue du Pinson 1 réaliser des lucarnes en toiture, y aménager 2 logements supplémentaires, régulariser le logement existant dans les anciens locaux commerciaux au rez-de-chaussée et supprimer le garage en sous-sol	X	déroptions aux articles 6 (toiture - lucarnes) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble d'angle, mixte, de gabarit rez + 2 + toiture ;

Considérant que le rez-de-chaussée était initialement occupé par du commerce ; que le commerce de gauche, situé à l'angle de la rue du Pinson et de la drève du Duc a été transformé en logement, suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme en 1994 ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser des lucarnes en toiture, y aménager 2 logements supplémentaires, régulariser le logement existant dans les anciens locaux commerciaux au rez-de-chaussée et supprimer le garage en sous-sol ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation de deux nouvelles lucarnes et la modification de la lucarne existante en toiture arrière,
- La création de 3 nouvelles lucarnes en toiture avant,
- L'aménagement de deux logements à une chambre dans les combles,
- Régulariser l'aménagement d'un logement dans les anciens locaux commerciaux du rez-de-chaussée, côté droit, et la construction d'une extension à l'arrière,

- La modification de la façade avant, au rez-de-chaussée, en concordance avec la nouvelle destination du bien,
- Supprimer le garage en sous-sol pour y aménager un local vélos ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogations aux articles 6 (toiture - lucarnes) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/09/2020 au 28/09/2020 ;

Considérant que le programme du projet comporte :

- un appartement à deux chambres au rez-de-chaussée, côté gauche,
- un appartement à une chambre côté droit du rez-de-chaussée,
- 2 appartements à deux chambres aux 1er et 2ème étages,
- 2 appartements à une chambre sous les combles ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur cumulée des lucarnes arrières dépasse les 2/3 développement de la façade ;

Considérant que ce dépassement atteint 0,45 m ;

Considérant que, le bâtiment faisant l'objet de la demande étant un immeuble d'angle, la largeur de sa façade arrière est inférieure à celle de sa façade avant ;

Considérant que la toiture arrière comporte 3 lucarnes ;

Considérant que la lucarne la plus large présente deux pans inclinés d'une largeur de 1,16 m et 1,17 m, la bordant de part et d'autre de sa partie comportant des baies ;

Considérant que la partie comportant les baies présente une largeur de moins de 4 m (3,77 m), pour un versant de toiture présentant un développement de 6,35 m ;

Considérant que les parties latérales de cette lucarne s'apparentent davantage à un profil de toiture à pentes multiples qu'à une imposante lucarne ;

Considérant que cet aménagement permet de disposer d'une hauteur sous plafond de 2,42 m pour la majorité de la chambre du nouveau logement et de sa salle de douche ;

Considérant que cette lucarne existe de droit, suite au permis délivré en 1959 ;

Considérant que cette hauteur sous plafond est acceptable dans un immeuble et un volume existant de droit ;

Considérant que la lucarne centrale de la toiture arrière occupe pratiquement tout son versant ; que sa largeur se limite à 2,05 m ;

Considérant que cette extension en toiture permet un éclairage naturel et une hauteur sous plafond confortables pour le hall ;

Considérant dès lors qu'un espace rangement – vestiaire peut y être aménagé ;

Considérant que cet espace participe aux conditions de confort du logement aménagé sous les combles ;

Considérant que l'appartement de droite situé sous les combles déroge aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce que sa chambre ne présente pas une superficie de 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la dérogation porte sur 0,9 m<sup>2</sup> ;

Considérant néanmoins que l'appartement dispose d'un hall avec espace de rangement – vestiaire d'une superficie de 6,2 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la porte d'entrée de l'appartement ne peut pas être déplacée pour agencer différemment l'espace nuit et hall d'entrée au vu de la disposition de la cage d'escalier existante et de ses paliers ;

Considérant en outre que la pièce de vie principale de ce logement disposera d'une superficie d'un peu plus de 30 m<sup>2</sup>, soit de 2 m<sup>2</sup> supplémentaire que le minimum imposé à l'article 3 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la lucarne prévue à proximité de l'axe mitoyen de droite permet un accès à un petit balcon situé en toiture arrière, d'une superficie de 1,12 m<sup>2</sup>, accessible depuis l'espace cuisine – salle à manger dudit logement ;

Considérant que les lucarnes prévues pour cette pièce offrent une vue dégagée au nouveau logement ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre à coucher de l'appartement de droite des combles présente un léger déficit (0,1 m<sup>2</sup>) par rapport au minimum imposé à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une pièce de nuit ;

Considérant que la chambre à coucher de l'appartement de gauche à aménager sous les combles présente une superficie de 12,1 m<sup>2</sup> ; que celle du séjour se limite à 20,7 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les surfaces disponibles sont supérieures au minimum imposé pour la pièce de vie principale d'un studio ;

Considérant que le manque de surface pour la chambre atteint 1,9 m<sup>2</sup> et celui du séjour 7,3 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le logement des combles gauche est limité par les murs porteurs du bâtiment existant ;

Considérant que ses superficies nettes éclairantes dépassent les minima imposés à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que ce logement bénéficierait d'une terrasse à l'arrière, accessible depuis la lucarne existante ;

Considérant que cet espace extérieur, participant au confort de l'habitation, disposera d'une superficie d'un peu plus de 4 m<sup>2</sup> ;

Considérant également qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant dès lors que les conditions d'habitabilité des deux logements à aménager dans les combles sont satisfaisantes ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (art. 3) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables ;

Considérant que les deux nouvelles lucarnes en toiture arrière sont implantées dans les versants de droite de l'immeuble ;

Considérant que les constructions voisines de droite présentent des profondeurs de constructions supérieures à celle du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant également que les hauteurs des nouvelles lucarnes respectent les dispositions de l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) permet l'aménagement de deux logements à une chambre aux conditions d'habitabilité satisfaisantes et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que les lucarnes prévues en toiture avant respectent les dispositions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que leur hauteur est inférieure à 2 m et qu'elles sont implantées en retrait des différents plans de la façade avant ;

Considérant en outre que plusieurs constructions présentent des lucarnes de proportions similaires dans le voisinage ;

Considérant dès lors qu'elles s'intègrent discrètement à l'esthétique de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la proportion de la zone de cours et jardins du bien plantée en pleine terre se limite à pratiquement 22 % ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle ;

Considérant que l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme prévoit que, pour des raisons de salubrité, la zone de cours et jardins peut être entièrement imperméabilisée ;

Considérant que l'appartement de gauche dispose d'une cour de 27 m<sup>2</sup> ; que son pourtour est planté sur une largeur de pratiquement 50 cm ;

Considérant la présence de plusieurs murs mitoyens bordant cette cour, d'une hauteur pouvant atteindre 2,25 m ;

Vu l'orientation Nord de la zone de cours et jardins du bien ;

Considérant que les parties aménagées en terrasse participent à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que le massif séparant les deux cours sera planté ; que l'annexe construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme à l'arrière de la partie droite du rez-de-chaussée sera démolie au profit d'une terrasse en bois, permettant une percolation des eaux de pluies dans le sol ;

Considérant néanmoins qu'il serait aisé d'augmenter les proportions plantées en pleine terre de la cour de gauche ; que la hauteur du mur mitoyen de droite bordant la cour du logement de gauche se limite à environ 70 cm ;

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

Considérant que l'appartement prévu dans les anciens locaux commerciaux du rez-de-chaussée droit présente des aménagements intérieurs conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'annexe existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée droit sera démolie et que l'espace situé sous le balcon du 1<sup>er</sup> étage sera fermé ;

Considérant que cet espace supplémentaire permet l'aménagement d'une grande chambre à coucher (un peu plus de 19 m<sup>2</sup>) pour le nouveau logement ;

Considérant que cette intervention ne nécessite aucune modification du mur mitoyen de droite ;

Considérant que la façade à rue sera retravaillée, pour refléter la nouvelle destination de son rez-de-chaussée ;

Considérant que les vitrines seront remplacées par des châssis en bois à divisions tripartites identiques aux châssis des logements existants de droit ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que les trumeaux existants de part et d'autre de l'ancienne porte d'accès au commerce sont conservées ; que des allèges en moellons beige sont prévues sous les nouveaux châssis, identique à ceux existant sur la partie gauche de la façade du rez-de-chaussée ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue existant sous les vitrines est conservé et qu'il sera complété sous la fenêtre de l'ancienne porte d'accès au commerce ;

Considérant toutefois que les vitrines commerciales et leur soubassement sont en léger recul par rapport au plan de la façade ; qu'il y aurait lieu de supprimer cette différence d'alignement au vu de la suppression du commerce ;

Considérant dès lors que les interventions en façade à rue restent discrètes et qu'elles s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques du bien, moyennant la suppression du décrochement existant en façade avant ;

Considérant que le garage existant n'est pas réellement exploitable par une voiture normale ;

Considérant que le projet prévoit d'y aménager un local vélos pour les occupants de l'immeuble rénové, notamment en démolissant son mur de fond ;

Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme précise que 10 emplacements vélos y seront aménagés ;

Considérant que le nombre de logements abrités dans l'immeuble sera de 8 ;

Considérant dès lors que l'apport de ces 10 emplacements vélos participe à de bonnes conditions de confort pour les occupants des logements ;

Considérant en outre que chaque logement disposera d'une cave ; que certaines sont particulièrement spacieuses ;

Considérant également qu'un local poussette est prévu dans les caves ;

Considérant toutefois qu'il n'est pas fermé ; qu'il y aurait lieu de le sécuriser ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 28/09/2020 (réf. T.1994.0955/2/APM/cp) ;

Considérant que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis des lucarnes et le plan de la façade avant ne peut être supérieure à 1 m (remarque 13) ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant droit de la toiture avant ne respecte pas cette disposition de l'avis du SIAMU ; qu'il y a lieu d'adapter son implantation en vue de respecter les normes de sécurité incendie ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- Revoir l'implantation de la lucarne prévue dans le versant droit de la toiture avant, en vue de respecter l'avis du SIAMU (remarque n° 13) ;
- Augmenter les proportions plantées de la cour de gauche d'au moins 8 m<sup>2</sup> ;
- Prévoir les moellons en soubassement dans le plan de la façade avant ;
- Sécuriser le local poussettes prévu dans les caves ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

**Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;**

**Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la largeur des lucarnes (titre I, art. 6), le maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13), les normes minimales de superficie (titre II, art. 3) et d'éclairage naturel (titre I, art. 10) sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.**

**Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.**

COMMUNE



Madame STASSART

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

COMMUNE



Madame SNAPS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame KREUTZ







Réunion de la Commission de Concertation  
Vergadering van de Overlegcommissie

**mardi 13 octobre 2020**

**AVIS**

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
8	13:15	PU/30893-19	Madame Sylvie ANDRE- DUMONT	Chaussée de La Hulpe 200  changer la destination d'un appartement au rez- de-chaussée en équipement de santé (cabinet médical - paramédical)	X	application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur un ancien théâtre, transformé en 5 logements suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme le 11/06/2013 ;

Considérant qu'il s'agit de changer la destination d'un appartement au rez-de-chaussée en équipement de santé (cabinet médical - paramédical) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La suppression du logement 1 chambre existant à l'arrière du rez-de-chaussée,
- L'aménagement, sans modification de volume ni d'esthétique de l'immeuble, de deux cabinets paramédicaux et d'une seule salle d'attente (kinésithérapie) en lieu et place de l'appartement existant ;

Vu les avertissements aux copropriétaires (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Vu que 4 lettres de réclamations et 21 lettres de soutien ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/09/2020 au 28/09/2020 ;

Vu que ces réclamations portent principalement sur :

- les nuisances sonores pour les occupants de l'immeuble suite aux allées et venues des futurs patients,
- les risques de dégradation de la porte d'entrée, en fer forgé, de l'immeuble,
- la perte d'intimité pour les occupants de l'immeuble,
- le sentiment d'insécurité engendré par la présence de personnes extérieures à l'immeuble,
- le manque d'emplacements de stationnement aux abords du projet et les difficultés de circulations existantes,
- la surface excessive de l'appartement à transformer (plus de 15% de la superficie de planchers de l'immeuble) et le non-respect des dispositions de la prescription générale 0.12 du PRAS,
- la demande de prévoir le cabinet paramédical dans un rez-de-chaussée commercial vide plutôt que dans l'appartement ;

Vu que les lettres de soutien concernent principalement :

- la facilité d'accès en transports en commun du futur cabinet paramédical,
- la présence de commerces de proximité dans le voisinage, permettant aux patients de participer à la vie économique de la commune,
- la qualité des soins apportés à la patientèle,
- le caractère calme de la patientèle et attentif au bien-être des autres des professionnels pratiquant les soins ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification totale de la destination d'un logement, en application de la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant que cette prescription prévoit explicitement la possibilité d'aménagement un équipement d'intérêt collectif en lieu et place d'un logement, en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme est conforme à ladite prescription 0.12, 4° du PRAS ;

Considérant que les restrictions de superficies mentionnées à la troisième possibilité de suppression de logement concernent uniquement les professions libérales et les entreprises de services intellectuels et non les équipements d'intérêt collectif (0.12, 3°) ;

Considérant que le glossaire du plan régional d'affectation du sol spécifie qu'un équipement d'intérêt collectif est une installation affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ; que cette définition vise explicitement les équipements de santé ;

Considérant qu'un cabinet paramédical de kinésithérapie constitue donc bien un équipement d'intérêt général ; que le plan régional d'affectation du sol prévoit donc la possibilité d'installer ce genre d'équipement en lieu et place d'un appartement, sans restriction de superficie ;

Considérant que la cuisine du logement est conservée pour les exploitant du cabinet paramédical ;

Considérant que la salle de bain et le dressing sont transformés en débarras ;

Considérant que l'enlèvement d'équipements sanitaires est facilement réversible ;

Considérant que les circulations de personnes liées à l'exploitation de deux cabinets paramédicaux ne sont pas comparables à celles de bureaux ou de commerces ;

Considérant que la salle d'attente des cabinets est prévue le long de la cloison mitoyenne séparant les deux appartements du rez-de-chaussée, en lieu et place de la salle à manger du logement actuel ;

Considérant que le bien est située le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que le plan prévoit que la fonction de logement ne soit pas exclusive dans l'immeuble ;

Considérant la proximité de certains transports en communs ; que le bien se situe en en zone d'accessibilité C ;

Considérant néanmoins qu'il y aurait lieu de s'assurer du respect des droits des tiers (acte de base permettant l'aménagement d'un équipement, sécurité minimale d'accès, isolation acoustique, etc.) ;

Considérant que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre les bruits de voisinage (AG du 21/11/2002) est d'application et permet aux occupants des logements de bénéficier de la quiétude normale pour un logement en zone d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant par conséquent que l'aménagement d'un équipement de santé en lieu et place de l'appartement 2, à une chambre à l'arrière du rez-de-chaussée, ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage moyennant le respect de certaines conditions ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :**

- respecter l'avis du SIAMU ;
- respecter l'arrêté du Gouvernement du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;
- prévoir un système d'ouvre-porte permettant de s'assurer que seuls les patients entrent dans l'immeuble ;
- respecter les dispositions de l'acte de base ;
- obtenir l'accord de l'assemblée générale sur l'aménagement du cabinet de kiné, en fonction des dispositions prévues à l'acte de base.

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;***

COMMUNE

Madame STASSART

COMMUNE

Madame SNAPS

---

BUP – Direction de l'Urbanisme

Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame KREUTZ

