

**A U D E R G H E M**  
**Commission de concertation**  
**O U D E R G E M**  
**Overlegcommissie**

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

**11.07.2003**

---

**PREMIER OBJET**

-

Dossier 13.507 – Demande de Monsieur DUCRUET E. pour rehausser la toiture de l'annexe existante de l'immeuble sis rue des Deux Chaussées, 38.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de rehausser l'annexe existante d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que le projet permettra de porter la hauteur sous plafond de cet espace de vie à 2,50m ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;**

**Considérant le faible impact du projet sur les habitations voisines ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Considérant dès lors que la dérogation à la profondeur est acceptable ;**

**Avis favorable à condition :**

- **de prévoir une finition esthétique pour la couverture de la toiture de la plate-forme (" roofing " avec revêtement mica en gravier) ;**

- **que la plate-forme couvrant l'annexe ne constitue pas une terrasse accessible.**

## **DEUXIEME OBJET**

-

Dossier 13.532 – Demande de Monsieur et Madame WILLEMS pour abattre un arbre et reconstruire une véranda, rue du Moulin à Papier, 88.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de :**

- **démolir une véranda et de la reconstruire avec extension de 1 m ;**
  
- **d'abattre un arbre en fond de parcelle ;**

**Considérant l'insalubrité de la véranda existante ;**

**Considérant que la profondeur de l'habitation au rez-de-chaussée est limitée (+/- 12,50m) ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;**

**Considérant que la dérogation au RRU est dès lors acceptable ;**

**Considérant la situation de l'arbre à moins de 2 m de la limite mitoyenne ;**

**Considérant que cet arbre ne possède pas d'intérêt particulier ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Considérant qu'il y a lieu néanmoins de limiter les extensions des mitoyens ;**

**Avis favorable à condition :**

- **de limiter la profondeur de l'extension du mur mitoyen à 60cm au-delà de la véranda.**

### **TROISIEME OBJET**

Dossier 13.539 – Demande de Monsieur et Madame DRESSE pour rehausser le bâtiment principal d'un niveau et construire une annexe, avenue des Volontaires, 33.

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

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

**Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale d'une famille nombreuse ;**

**Considérant qu'il s'agit de :**

- **réaliser une extension de 3,37 m au rez-de-chaussée ;**

- rehausser la toiture pour la création d'un toit à double versant ;

**Considérant que l'extension au rez-de-chaussée, en dérogation au RRU, respecte les caractéristiques de l'habitation existante ;**

**Considérant que les rehausses des mitoyens en toiture sont importantes ;**

**Considérant que le demandeur déclare prévoir prochainement l'aménagement des combles ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable à condition :**

- de limiter le volume de toiture en diminuant la pente et la hauteur au niveau du faîte ;
  
- de fournir un plan d'aménagement des combles.

**Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège échevinal avant délivrance du permis.**

#### **QUATRIEME OBJET**

-

Dossier 13.526 – Demande de Monsieur MESTRES R. pour agrandir l'immeuble à l'arrière, chaussée de Wavre, 1606.

La commission remarque que le bien est en partie repris sur la liste de sauvegarde. Il y a lieu, dès lors, d'introduire une demande d'avis auprès de la CRMS (renseignements seront pris quant à l'instruction à suivre – permis unique ou demande séparée).

**Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis en attente de l'avis de la CRMS qui sera demandée par la Commune.**

### **CINQUIEME OBJET**

Permis d'urbanisme (dossier n° 13.552) - Demande de Monsieur DEGEORGE et de Madame MALMUTH pour agrandir la maison à l'arrière, rue des Deux Chaussées, 23.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de :**

- **démolir une annexe existante ;**
  
- **construire une extension arrière sur deux niveaux ;**

- **transformer la façade avant ;**

- **placer des fenêtres de toiture ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;**

**Considérant que l'extension s'adosse à un haut mur mitoyen existant côté gauche (n° 25) ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Considérant que les nouveaux châssis prévus en façade avant ne présentent pas de cohérence dans leurs divisions ;**

**Considérant que les baies en façade arrière ne respectent pas le code civil en matière de vue oblique ;**

**Considérant que le niveau supérieur de la cheminée est inférieur au faîte de la maison et au mitoyen de gauche.**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

**- respecter le code civil en matière de vue oblique ;**

- **prévoir, en façade avant, des divisions de châssis cohérentes ;**
- **réétudier le positionnement de la cheminée en vue d'assurer le tirage sans nuire aux habitations voisines ;**
- **limiter l'extension du mitoyen de droite au profil de l'annexe .**

**Des plans modificatifs seront introduits à la commune pour approbation avant délivrance du permis d'urbanisme, et mentionneront l'élévation du mitoyen de droite .**

### **SIXIEME OBJET**

Dossier 13.543 – Demande de Madame NEUTS M. pour agrandir un atelier existant et créer deux logements dans l'immeuble sis Chaussée de Wavre, 1579.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 ;**

**Considérant qu'il s'agit**

- **d'agrandir un commerce existant au rez-de-chaussée par la réalisation d'une extension recouvrant l'entièreté de la parcelle ;**
  
- **d'aménager 2 logements aux étages ;**

**Considérant le peu de qualité résidentielle des logements ;**

**Considérant que la couverture totale de la parcelle est acceptable vu la situation en liseré de noyau commercial et la réalisation d'une toiture verte :**

**Considérant le maintien de la continuité du logement et la réalisation d'un accès séparé pour les logements ;**

**Considérant que les rehausses des mitoyens ne sont pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

**Considérant le permis d'environnement qui est valable jusqu'en 2006 ;**

**Considérant l'absence de réclamation et une lettre des voisins ;**

**Avis favorable à condition :**

- **d'aménager un duplex en lieu et place des deux logements prévus ;**
- **de prévoir des châssis en bois ;**
- **de supprimer l'enseigne perpendiculaire à la façade.**

**Une demande de permis d'urbanisme séparée doit être introduite pour l'enseigne parallèle à la façade et une note explicative des transformations doit être introduite au service environnement de la commune.**

**SEPTIEME OBJET**

**Dossier 13.563 – Demande de Monsieur PELEG S. pour régulariser (suite à procès-verbal d'infraction) divers travaux effectués sans permis d'urbanisme (cave, buanderie sur la toiture plate de l'immeuble, clôture, ...) et changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en restaurant, avenue des Meuniers, 2.**

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

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

**Considérant qu'il s'agit de :**



- régulariser divers travaux suite à procès-verbaux d'infraction : création d'un niveau en sous-sol (cave), d'une baie en façade latérale (porte d'accès à la cave), d'une édifice en maçonnerie sur la toiture plate de l'immeuble (buanderie), placement d'une clôture le long de l'alignement, modification de la zone de recul, modification du relief du sol à l'arrière de la parcelle et placement d'une palissade en bois le long d'une clôture séparative ;
  
- changer l'utilisation d'un commerce en restaurant (rez-de-chaussée et mezzanine) ;

Vu les constats d'infraction établis les 25 mai et 14 septembre 1998 et le 30 novembre 2000 ;

Vu les scellés apposés le 30 novembre 2000 et déplacés le 13 décembre 2001 ;

Considérant que la régularisation de tels travaux a été refusée par deux fois, le 9 septembre 1999 et le 8 novembre 2001 ;

Considérant également le refus de permis d'urbanisme du 15 juillet 1999 pour l'aménagement d'un parking pour deux voitures et d'une réserve en sous-sol ;

Considérant que le demandeur a démoli une partie significative et particulièrement visible depuis l'espace public du volume situé sur la toiture plate de l'immeuble ainsi que, la palissade en bois le long de la clôture séparative, qu'il propose de réaménager la zone de recul en jardinet et de remplacer la majeure partie du mur de clôture à l'alignement par un grillage ;

Considérant que le niveau en sous-sol sera aménagé en cave et en réserve pour le restaurant ;

Considérant qu'il n'est ni imaginable ni utile d'exiger la suppression de cette cave ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance et les réponses apportées en séance par le demandeur relatives à l'exploitation du restaurant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une cave pour chaque logement, un local vélos et voitures d'enfants, un local poubelles et un local pour le rangement du matériel d'entretien ;

- **démolir le mur de clôture le long de l'alignement ; conformément à l'exigence de la SNCB ;**
- **rétablir le niveau du terrain de la SNCB le long de la chaussée de Watermael ;**
- **ne pas aménager de terrasse ni dans la zone parking ni dans la zone de jardin ;**
- **réaliser l'aménagement du jardin au fond du parking tel que prévu dans la 3ème condition du P.V. délivré le 20.12.1996 ;**
- **tous les travaux à exécuter dans la présente demande, en vue de régulariser ou de faire cesser les infractions constatées, seront effectués avant l'exploitation du restaurant.**

**L'administration communale vérifiera que la clôture à rue à bien été placée à la limite de l'espace public.**

**Des plans modificatifs seront introduits à la commune pour approbation avant délivrance du permis d'urbanisme.**

**objet complémentaire non repris à l'ordre du jour**

Permis d'urbanisme (dossier N° 13.530) - Demande de TRAM(e) 33 sprl pour la construction d'une extension et d'une terrasse en toiture plate de la maison sise rue valduc 137.

**Avis Commune, AATL, SDRB, IBGE :**

**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 et en zone de constructions fermées du plan particulier d'affectation du sol n° 11 (A.R. 31.10.1984) ;**

**Considérant qu'il s'agit de réaliser une extension sur la toiture plate pour l'aménagement de deux chambres supplémentaires et d'installer une terrasse avant ;**

**Considérant que la commission de concertation réunie en séance du 27/06/2003 a reporté son avis en attente d'une proposition alternative diminuant les rehausses des murs mitoyens, s'intégrant mieux au volume des immeubles voisins et se rapprochant davantage des dispositions du PPAS ;**

**Considérant que le demandeur a soumis à la commission de concertation du 11/07/2003 une maquette présentant l'intégration volumétrique d'un projet s'intégrant mieux aux gabarits de toitures voisines et limitant les rehausses des murs mitoyens ;**

**Considérant que l'extension avant est encore trop visible depuis l'espace public ;**

**La commission de concertation marque son accord de principe sur le projet alternatif, moyennant réduction de l'avancée à l'avant, et invite le demandeur à introduire des plans modificatifs correspondant à la maquette et à la condition précitée.**

**Les plans modificatifs devront être soumis à l'avis du collège échevinal et à l'avis conforme du fonctionnaire délégué avant délivrance du permis.**