

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

**29-11-2007**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. GUILLAN, membre AATL-DU (uniquement pour les points 13 à 16)  
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint  
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjoint

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :** Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD et M. BRIARD  
(AATL-DU)

---

## PREMIER OBJET

**Dossier 02/0713 – Demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEM pour l'exploitation d'installations classées dans le complexe abritant l'administration communal, la police, la bibliothèque et le centre culturel : installations de combustion 2 x 600 kW - installation de refroidissement 62 kW, salles de fête 420 m<sup>2</sup> et 312 m<sup>2</sup>, transformateur statique 630 kVA, ventilateurs 24.000m<sup>3</sup>/h et 27.000 m<sup>3</sup>/h, 260 emplacements de parking couverts - rubriques : 40b, 132a, 135, 148a, 153a, 224, rue Emile Idiers 12-18.**

---

- ZONE :** Au Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 03.05.2001) : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public; zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant  
Au P.P.A.S. n°25 : zone de bâtiments publics et zone de bâtiments semi-public
- DESCRIPTIF :** Exploitation d'installations classées dans le complexe abritant l'administration communal, la police, la bibliothèque et le centre culturel
- ENQUETE :** du 7 au 21 novembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Projet de cahier des charges de l'étude d'incidences  
Article 21 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement  
Exploitation d'installations classées existantes
- AUDITION :** Madame Detrez, représentant le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant en outre qu'il se situe en zone de bâtiments publics et en zone de bâtiments semi-publics au P.P.A.S. n° 25 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'exploitation d'installations classées existantes dans un complexe abritant l'administration communale, la police, la bibliothèque et le centre culturel ;

Considérant le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences soumis à l'enquête publique ;

Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;

Avis favorable sur le cahier des charges de l'étude d'incidences et sur la composition du comité d'accompagnement.

La désignation du chargé d'études sera validée par le comité d'accompagnement.

## TWEEDE VOORWERP

**Dossier 02/0665 – Aanvraag van Mijnheer Tom DESMET strekkende tot het vernieuwen van de uitbatingsvergunning van een bakkerij – rubrieken : 23.b – 132.a – 71.a – 122.a, Hertogendal 229.**

---

**ZONE:** in het GBP : woongebied

**BESCHRIJVING :** Vernieuwen van de uitbatingsvergunning van een bakkerij

**ONDERZOEK :** van 6 tot 20 november 2007. Geen enkel bezwaarschrift is ons toegekomen.

**MOTIEF :** Uitbating van bestaande gerangschikte inrichtingen

**AUDITIE :** nihil

**De overlegcommissie heeft met éénparigheid, het volgende advies uitgebracht :**

**Overwegende dat de uitbating gelegen is in een woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan  
Overwegende dat buiten de handelskernen de benedenverdiepingen van de gebouwen kunnen bestemd worden voor handelszaken;**

**Overwegende dat het hier een bestaande handelszaak betreft waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd;**

**Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend;**

**Gunstig advies onder voorbehoud van de voorwaarden vastgelegd door het BIM.**

**De commissie dringt aan op de strikte naleving van de wettelijk richtlijnen van de ordonnantie inzake geluidsoverlast en dringt er op aan opdat de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen worden genomen ten einde overlast te voorkomen**

## TROISIEME OBJET

**Dossier 14.284 – Demande de Monsieur Mustapha ABAJADI pour l’extension arrière sur 3 niveaux, la construction d’une lucarne dans le versant avant de la toiture et le placement d’un abri de jardin (régularisation partielle suite à un PV d’infraction 2007-08), rue Albert Meunier 77.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation

**DESCRIPTIF :** Extension arrière sur 3 niveaux, construction d’une lucarne dans le versant avant de la toiture et placement d’un abri de jardin (régularisation partielle suite à un PV d’infraction 2007-08)

**ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2007. Une pétition comportant 15 signatures et 2 lettres de réclamation nous sont parvenues. Elles concernent principalement :

- travaux réalisés sans demande préalable d’avis public, en dehors de tout respect des normes et obligations légales
- opposition à l’extension de la façade arrière déjà en partie réalisée
- diminution de l’ensoleillement de la propriété voisine (n°75)
- le projet porte atteinte au caractère verdurisé du quartier
- travaux réalisés en totale incohérence « urbanistique » avec les habitations directement voisines

**MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art.6)  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

**AUDITION :** Les réclamants : Messieurs Doome (Van Elderen 40), Electeur (Van Elderen 44), Bossy, Piquet (Meunier 71), Reynaerts (Meunier 75)

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’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière sur 3 niveaux et d’une lucarne dans le versant avant de la toiture et de placer un abri de jardin ;

Considérant qu’il s’agit d’une régularisation partielle suite à PV d’infraction (PV 2007-08) ;

Considérant les réclamations introduites en cours d’enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant le caractère incomplet du dossier de demande de permis d’urbanisme, qui comporte de nombreuses incohérences ;

Considérant que l’état du dossier ne permet pas d’apprécier correctement la manière dont le projet s’intègre dans son environnement ;

Considérant que, selon les plans introduits, la profondeur de bâtisse serait portée à pratiquement 15 m au rez-de-chaussée et à plus de 13 m au 1<sup>er</sup> étage, et ce en totale dérogation avec les prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant que le projet engendrerait d’importantes rehausses et prolongation de mitoyens déjà en partie visibles vu les travaux réalisés sans permis d’urbanisme ;

Considérant que ce projet est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

**Avis défavorable.**

## QUATRIÈME OBJET

**Dossier 14.390 – Demande de Monsieur et Madame STEENACKER-HEIRWEGH pour le regroupement de 2 maisons en une seule, la rehausse du n° 84, la création d’une lucarne dans le versant avant de la toiture et d’une terrasse en toiture à l’arrière, avenue Henri De Brouckère 84.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Regroupement de 2 maisons en une seule, rehausse du n° 84, création d’une lucarne dans le versant avant de la toiture et d’une terrasse en toiture à l’arrière.
- ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art.6)
- AUDITION :** Monsieur Moulin, l’architecte.

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 à prédominance résidentielle du plan régional d’affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit du regroupement de 2 maisons en une seule, de la rehausse du n°84, la création d’une lucarne dans le versant avant et d’une terrasse dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant que l’enquête publique n’a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture en ce que le garde-corps et le brise-vues de la terrasse en toiture dépassent le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant néanmoins que la rehausse de façade arrière (garde-corps) est relativement limitée (environ 80 cm) ;

Considérant toutefois que le brise-vues engendre une rehausse du mitoyen avec le n°82 et que la terrasse donne lieu à des vues obliques non-conformes au code civil ;

Considérant que les transformations en façade avant s’intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales du bâti existant ;

Considérant que la lucarne avant possède des dimensions raisonnables (largeur inférieure à la moitié de la largeur des maisons regroupées, hauteur de 1,60 m) ;

Considérant toutefois qu’il y a lieu de l’implanter davantage en recul par rapport au plan de la façade, ce qui permettrait également d’obtenir une hauteur sous plafond plus confortable pour la chambre ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- remplacer la rehausse de mitoyen dépassant la toiture du n°82 par un écran brise-vues implanté sur la propriété du demandeur ;
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis la terrasse arrière (bac planté sur 60 cm de large ou retour) ;

- **implanter la lucarne davantage en recul par rapport au plan de la façade, tout en limitant sa hauteur à 1,60 m et en portant la hauteur sous plafond à environ 2,10 m et la munir d'une corniche débordante et non d'une gouttière.**

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

## CINQUIEME OBJET

**Dossier 14.396 – Demande de Monsieur Philippe FONTAINAS pour l'aménagement d'un appartement 2 chambres et le placement d'une pergola sur la terrasse, à l'arrière du 2ème étage dans le grenier d'un immeuble, chaussée de Wavre 1378.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Aménagement d'un appartement 2 chambres et placement d'une pergola sur la terrasse, à l'arrière du 2ème étage dans le grenier d'un immeuble
- ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art.6)
- AUDITION :** Madame Borg, représentant le demandeur.

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 avec point de variation de mixité, le long 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 de l'aménagement d'un appartement 2 chambres et du placement d'une couverture partielle (pergola sur les plans) sur la terrasse, à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage dans, le grenier d'un immeuble mixte ;

Considérant la création d'un logement disposant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la terrasse était prévue lors de la construction de l'immeuble et que seule la couverture partielle de la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde d'environ 1,50 m (et par conséquent le profil mitoyen le plus haut) ;

Considérant que le mur mitoyen de gauche présente déjà une hauteur de 1,80 m et qu'il permet dès lors d'éviter toute vue vers la propriété voisine n° 1376 ;

Considérant de ce fait que cet élément décoratif ne modifie que légèrement la configuration en mitoyen gauche contre lequel il s'appuie (vers le n° 1376) ;

Considérant que le nombre total de logements de l'immeuble avec rez-de-chaussée commercial sera limité à trois appartements deux chambres ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elles sont minimales et acceptables ;

Considérant l'absence de réclamation ;

**Avis favorable.**

## SIXIEME OBJET

**Dossier 14.392 – Demande de Monsieur et Madame VAN HECKE pour la construction d’une maison unifamiliale quatre façades, drève des Deux Moutiers 19.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTIF :** Construction d’une maison unifamiliale quatre façades

**ENQUETE :** du 5 au 19 novembre 2007. Trois lettres de réclamation, des lettres-type comportant 93 signatures, un rapport d’expertise comportant 8 signatures nous sont parvenus - ainsi que 9 lettres de réclamation, une demande d’audition et une réclamation arrivée hors délai concernant 2 demandes conjointes (Moutier n° 19 et n° 23). Les réclamations concernent principalement :

- problème de densification de l’îlot
- manque d’harmonie et d’intégration du projet dans le cadre urbain
- volumes et gabarits imposants et inadaptés à l’ensemble des constructions
- plan d’implantation et de superficie non conforme à la réalité
- non respect de l’alignement par rapport aux villas adjacentes
- préjudice esthétique
- perte d’intimité, d’ensoleillement et de luminosité
- diminution des espaces verts
- problème de vues directes
- création d’un précédent

**MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur (art.8)

**AUDITION :** Mr et Mme Van Hecke, les demandeurs ; l’architecte, Mr Ch.-A. Van Hecke et les réclamants : Mme Fernandez, Mme Van Strydonck, Madame Barette et son conseil Maître Guillaume, Mr et Mme Alaerts, Mr Fobelets, Mme Vander Weyen, Mme De Smet, Mme Yamamoto.

**La commission de concertation décide de reporter son avis, afin d’analyser de manière approfondie le rapport d’expertise déposé en fin d’enquête.**

## SEPTIEME OBJET

**Dossier 14.399 – Demande de PARTECK s.a. pour la démolition d'une annexe existante et la construction d'une nouvelle extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale trois façades, drève des Deux Moutiers 23.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Démolition d'une annexe existante et construction d'une nouvelle extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** du 5 au 19 novembre 2007. Neuf lettres de réclamation et une demande d'audition nous sont parvenues. Elles concernent principalement :
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art.6)
- AUDITION :** Mr et Mme Van Hecke, les demandeurs ; l'architecte, Mr Ch.-A. Van Hecke et les réclamants : Mme Fernandez, Mme Van Strydonck, Madame Barette et son conseil Maître Guillaume, Mr et Mme Alaerts, Mr Fobelets, Mme Vander Weyen, Mme De Smet, Mme Yamamoto.

**La commission de concertation décide de reporter son avis, afin d'analyser de manière approfondie le rapport d'expertise déposé en fin d'enquête.**

## HUITIEME OBJET

**Dossier 14.365 – Demande de REGIMO s.a. et O.V.S. SIMILON s.p.r.l. pour la régularisation de l'aménagement de 5 emplacements de stationnement à l'air libre supplémentaires et de la suppression d'un emplacement autorisé au profit d'une cabine de détente gaz, avenue Jean Van Horenbeeck 198-204.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au permis de lotir Funck délivré le 31 octobre 1962
- DESCRIPTIF :** Régularisation de l'aménagement de 5 emplacements de stationnement à l'air libre supplémentaires et de la suppression d'un emplacement autorisé au profit d'une cabine de détente gaz
- ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIF :** Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Les représentants des sociétés Regimo et Similon, les demandeurs et syndic : Madame Vantreel, Monsieur Similon ; Monsieur Van Gyseghem, Monsieur de Moerloose, Monsieur Mathon, membres du conseil de gérance ; Madame Steurs, réclamante

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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans les limites du permis de lotir « Funck » délivré le 31/10/1962 ;

Considérant qu'il s'agit de la régularisation de l'aménagement de 5 emplacements de stationnement à l'air libre supplémentaires et de la suppression d'un emplacement autorisé au profit d'une cabine de détente gaz, en zone de recul latéral de deux immeubles de logements isolés ;

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

Considérant la réclamation exprimée en séance ;

Considérant que l'immeuble comporte 60 emplacements de parking couverts et 20 emplacements à l'air libre (dont 4 unités à régulariser) pour un total de 40 logements, ce qui n'est pas excessif ;

Considérant que les emplacements de stationnement supplémentaires ne portent pas réellement atteinte à la zone de jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter au maximum l'impact visuel de la cabine de détente gaz ;

**Avis favorable à condition de rendre la cabine non visible depuis l'espace public en la dissimulant par de la végétation.**

## NEUVIEME OBJET

**Dossier 14.403 – Demande de Madame BIRKENMAIER pour l’agrandissement d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, rue Théodore Baron 12.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation

**DESCRIPTIF :** Agrandissement d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

**MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art.6)

**AUDITION :** L’architecte, Mr Vander Maren

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 l’agrandissement d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale ;

Considérant que cet accroissement de surface consiste en la fermeture du petit balcon attenant à la cuisine (90 cm de largeur, sur la totalité des 3 m de profondeur de l’annexe) ;

Considérant que le projet a pour but d’intégrer ce nouveau volume au bâti existant en supprimant le mur de façade latérale ;

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

Considérant que la demande prévoit un traitement uniforme de la nouvelle façade arrière, en harmonie avec la construction existante ;

Considérant que le projet ne nécessite aucune modification des murs mitoyens;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont minimales et acceptables ;

Considérant l’absence de réclamation ;

**Avis favorable.**

-

## DIXIEME OBJET

**Dossier 14.391 – Demande de Monsieur et Madame DUQUET pour la construction d’une extension latérale et arrière d’une maison unifamiliale 3 façades (sur 3 niveaux), rue Henri Vandersaenen 11.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension latérale et arrière d’une maison unifamiliale 3 façades (sur 3 niveaux)
- ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)  
Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (Titre I, art.6)
- AUDITION :** Le demandeur, Monsieur Duquet, et ses architectes, Messieurs Gillard et Van Honacker

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’agrandir une maison unifamiliale 3 façades par la construction d’une extension latérale et arrière sur 3 niveaux ;**

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

**Considérant que l’enquête publique n’a révélé aucune réclamation ;**

**Considérant que le projet sera implanté à minimum 3 m de recul de l’axe de la propriété voisine non mitoyenne (n°12) ;**

**Considérant que la dérogation au règlement régional d’urbanisme en matière de profil de toiture est minime (de l’ordre de 40 cm en profondeur) ;**

**Considérant de plus que le projet n’engendre aucune modification de mitoyen ;**

**Considérant dès lors que le projet n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que la dérogation au règlement régional d’urbanisme est acceptable ;**

**Considérant toutefois que, selon les plans introduits, la zone de recul est excessivement minéralisée ;**

**Avis favorable à condition :**

- de maintenir la haie actuelle séparant la zone de recul du trottoir et d’aménager cette zone de recul en jardinet, à l’exception des allées d’accès au garage et à la porte d’entrée ;
- de prévoir une corniche débordante couronnant l’annexe.

**Des plans modificatifs détaillant également l'aménagement de la zone de recul et y supprimant le stationnement seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.**



**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **respecter l'inaccessibilité du « *toit plat non accessible (plantations)* » figurant aux plans, par l'implantation d'une barrière et la réalisation d'une réelle toiture végétale ;**
- **supprimer la rehausse de mitoyen au niveau de la terrasse et limiter en conséquence son accessibilité (recul planté de 1,90 m).**

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

## DOUZIEME OBJET

**Demande de CARREFOUR pour le placement d'enseignes au magasin « GB-Express » rue des Deux Chaussées 4.**

---

**ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone mixte, le long d'un espace structurant  
Au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (8-02-1985) : zone d'habitation

**DESCRIPTIF :** Placement d'enseignes au magasin « GB-Express

**ENQUETE :** Néant

**MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseignes en zone restreinte (enseigne parallèle et perpendiculaire) (Titre VI)

**AUDITION :** Le représentant du demandeur, Monsieur Ronsmans

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

**Considérant que la demande vise à placer des enseignes sur l'immeuble abritant un commerce existant ;**

**Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte du R.R.U. (car Z.I.C.H.E.E.) ;**

**Considérant que les 2 panneaux indicateurs à placer parallèlement à la façade, au niveau du rez-de-chaussée, à gauche des portes, sont dispensés de permis ;**

**Considérant que l'enseigne de type bandeau (11,40 m x 0,90 m) placée sur une structure métallique existante déroge au R.R.U. en ce que :**

- la saillie est supérieure à 25 cm (structure métallique de 85 cm + épaisseur panneau) ;
- ne se situe pas à 50 cm de la limite mitoyenne gauche ;

**Considérant que l'enseigne perpendiculaire déroge au R.R.U. en ce que :**

- sa hauteur dépasse 1,50 m ;
- sa surface est supérieure à 1 m<sup>2</sup> ;

**Considérant la nécessité pour ce commerce de se signaler ;**

**Considérant toutefois qu'il s'agit d'une Z.I.C.H.E.E., ainsi que la présence d'un lieu de culte en face du magasin ;**

**Avis favorable, uniquement pour les enseignes, pour une durée de 9 ans.**

## TREIZIEME OBJET

**Demande de FEDIS a.s.b.l. pour la régularisation d'une extension en sous-sol (rez-de-jardin) et de l'aménagement d'une zone de parking à l'air libre et pour l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, Avenu Edmond Van Nieuwenhuyse 8.**

---

- ZONE :**                    **Au plan régional d'affectation du sol : zone administrative le long d'un espace structurant**  
**Au plan particulier d'affectation du sol n°20 (08/03/1988) : zone d'entreprise et de commerce et zone de cours et jardins**
- DESCRIPTIF :**               **Régularisation d'une extension en sous-sol (rez-de-jardin) et de l'aménagement d'une zone de parking à l'air libre et pour l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage**
- ENQUETE :**                **du 6 au 20 novembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.**
- MOTIFS :**                 **Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art.4)**  
**Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°20 en matière d'implantation et de zone de cours et jardins**  
**Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)**
- AUDITION :**             **Monsieur de Laminne secrétaire général Fedis, le demandeur et Monsieur De Four, architecte**

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

**Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'entreprise et de commerce et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n° 20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;**

**Considérant qu'il s'agit de régulariser une extension en sous-sol (rez-de-jardin) et l'aménagement d'une zone de parking à l'air libre et d'aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de bureaux ;**

**Considérant que l'extension abrite un local haute tension de Sibelga, desservant le quartier environnant ;**

**Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que la cabine haute tension et le parking extérieur sont implantés en zone de cours et jardins (zone non aedificandi) ;**

**Considérant que les 3 emplacements de parkings à l'air libre sont réalisés en dalle gazon, non visibles depuis l'espace public et bordés de végétation et sont uniquement destinés aux livraisons et entretien ;**

**Considérant que la cabine haute tension s'intègre bien dans son environnement et fait corps avec le bâtiment ;**

**Considérant dès lors que les dérogations au ppas sont acceptables et compatibles avec la zone ;**

**Considérant également que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce que la terrasse projetée dépasse la profondeur de la construction mitoyenne de plus de 3 m ;**

**Considérant de plus que cette terrasse donne lieu à des vues droites non-conformes au code civil ;**

**Avis favorable à condition que l'aménagement de la terrasse respecte le prescrit du code civil en matière de vues droites sans rehausse de mitoyen.**

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

## QUATORZIEME OBJET

**Dossier 14.405 – Demande de la REGION DE BRUXELLES-CAPITALE – A.E.D. – REGIE FONCIERE pour la création d'un entrepôt, des boxes de stockage et de 38 emplacements de parking non couverts, fin de l'Autoroute E411.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

**DESCRIPTIF :** Création d'un entrepôt, des boxes de stockage et de 38 emplacements de parking non couverts

**ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2007. Une pétition comportant 5 signatures nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :

- nuisances sonores
- atteinte à la vie privée
- problème de vues directes

**MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 8.3)

**AUDITION :** Madame Vanschoenbeek, représentant le demandeur, Monsieur Libert, architecte et Messieurs Vandemeulebrocke (avenue Michiels 229) et Vansiliette (avenue Michiels 217), réclamants

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'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la création d'un entrepôt, des boxes de stockage et de 38 emplacements de parking non couverts sur un terrain situé au bout de la prolongation de l'autoroute E411 ;

Considérant que ces équipements sont destinés à stocker des matériaux inertes appartenant aux services de voirie de la Région et de la Commune ;

Considérant que le terrain occupé par la Régie des routes de la Région est contigu au projet ;

Considérant que le parking est destiné à l'usage des véhicules dont l'accès est autorisé ;

Vu la prescription générale 0.2 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la superficie de la parcelle aménagée avoisine 5.000 m<sup>2</sup> ;

Vu le courrier du 24 octobre 2007 de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements – Direction Gestion et Entretien des Voiries, par lequel elle fait savoir qu'elle n'a pas d'objection à formuler quant au projet ;

Considérant que le site est contigu à une zone d'habitation dont les jardins jouxtent le parking projeté ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

**Avis favorable à condition de :**

- réaliser un espace vert d'au moins 10 % de la superficie au sol du projet : création d'un écran végétal (arbustes, haies, ...) le long des jardins des maisons de l'avenue Michiels et le long du hangar ;
- prévoir une barrière à l'entrée de la zone afin de garantir que l'accès ne soit possible que pour les véhicules autorisés ;

- **intégrer au projet un sanitaire pour les travailleurs.**

**Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du fonctionnaire délégué préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.**

## QUINZIEME OBJET

**Dossier 14.352 – Demande de la s.p.r.l. VERCAMMEN IVO PROJECTS pour la démolition d'une maison existante et la construction d'un immeuble comportant sept logements et un commerce au rez-de-chaussée, Chaussée de Wavre 1555 (report d'avis – voir commission de concertation du 4 octobre 2007)**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Démolition d'une maison existante et construction d'un immeuble comportant sept logements et un commerce au rez-de-chaussée
- ENQUETE :** du 6 au 20 septembre 2007. Trois lettres de réclamations et une demande d'audition nous sont parvenues au cours de l'enquête et deux lettres de réclamations sont arrivées hors délai. Les réclamations concernent principalement :
- Opposition à la démolition du bâtiment néo-classique à trois façades (Villa Van Engeland), vu son grand intérêt patrimonial et la politique du fait accompli du promoteur immobilier qui l'a laissée à l'abandon durant des années
  - Le gingko présent sur la parcelle doit bénéficier d'une protection spécifique ; le projet est de nature à condamner cet arbre remarquable
  - Modification de la luminosité et du paysage des riverains par la suppression de la façade latérale au profit d'un haut mur mitoyen aveugle
  - Suppression de la perspective ouverte depuis l'avenue des Mésanges vers Boitsfort et la forêt
- MOTIFS :** Drogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de hauteur de la façade avant (art. 5), de toiture (art. 6)  
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)  
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Néant

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant, l'AATL-DU et l'AATL-DMS s'abstenant, vu l'absence de leur présent délégué lors de la commission du 4 octobre 2007 :

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

Considérant qu'il s'agit de démolir une maison trois façades existante et de construire un immeuble comportant sept logements et un commerce au rez-de-chaussée ainsi que 8 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que la maison trois façades, de gabarit rez+1+toiture à la Mansart, serait remplacée par un immeuble implanté sur toute la largeur de la parcelle et présentant un gabarit de rez+2+volume de toiture à la Mansart ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant et de toiture ;

Considérant que la dérogation relative à la toiture concerne l'entièreté du volume de toiture ;

Considérant que le projet engendre la construction d'un mitoyen aveugle plus haut du côté droit

**(2,20 m au lieu de 1,40 m) ;**

**Considérant que le projet donne également lieu à la réalisation d'un haut mur mitoyen aveugle du côté gauche ;**

**Considérant que la maison à démolir, un imposant hôtel de maître du XIXe siècle (Villa Van Engeland) est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction d'avant 1932) et présente un intérêt architectural et patrimonial certain ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un des derniers témoins historiques des origines de la chaussée de Wavre ;**

**Vu que le ginkgo existant sur la parcelle présente un intérêt scientifique et esthétique ;**

**Considérant que, bien que le projet indique préserver cet arbre, son implantation, notamment en sous-sol, ne permet pas de le garantir ;**

**Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;**

**Vu l'avis de l'Administration de l'Equipement et des Déplacements du 17 juillet 2007 ;**

**Vu l'avis du SIAMU ;**

**Vu l'avis défavorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites en sa séance du 7 novembre 2007 ;**

**Avis défavorable.**

## SEIZIEME OBJET

**Dossier 14.387 – Demande de Monsieur CARBONNELLE et Madame CAPPON pour la démolition et la reconstruction d’une annexe à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, avenue Hugo Van der Goes 59 (report d’avis – voir commission de concertation du 25-10-2007).**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Démolition et reconstruction d’une annexe à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 27 septembre au 11 octobre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)  
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame Cappon, la demanderesse.

En sa séance du 25 octobre 2007, la commission de concertation a décidé de reporter son avis, dans l’attente de plans complétés et corrigés, vu les erreurs constatées sur les plans à propos des profils mitoyens, erreurs qui empêchaient d’apprécier l’importance des dérogations sollicitées.

La commission de concertation a pris connaissance des plans complétés, corrigés et introduits en date du 20 novembre 2007.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant, l’AATL-DU et l’AATL-DMS s’abstenant, vu l’absence de leur présent délégué lors de la commission du 25 octobre 2007 :

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 la démolition et de la reconstruction avec extension latérale d’une annexe à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale ;

Considérant que l’extension projetée est de même profondeur que l’existante, mais qu’elle couvrirait toute la largeur de la parcelle, contrairement à l’annexe à démolir ;

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

Considérant que le projet inclut également des transformations intérieures permettant de réaménager entièrement le rez-de-chaussée ;

Considérant que ces nouveaux espaces de vie sont ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en ce qu’elle dépasse la construction voisine la plus profonde de gauche (n° 59a) de 2,13 m et celle de droite, la moins profonde (n° 57), de 2,18 m ;

Considérant néanmoins que le projet ne nécessite pas d’extension du mur mitoyen de droite existant (présence de l’annexe à démolir), mais qu’une légère rehausse, en forme de triangle, de maximum 30 cm de hauteur ;

Considérant également la présence d’un mur de clôture (côté n° 57) d’une hauteur de 1,90 m, par rapport au niveau de la terrasse aménagée au niveau du jardin, et s’étendant sur une profondeur de 1,50 m, au-delà de l’annexe sollicitée ;

**Considérant de plus la présence d'un haut mur mitoyen de gauche (annexe surmontée d'une terrasse) qui ne devrait être prolongé qu'au niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la profondeur totale de bâtisse est inchangée (15,45 m) ;**

**Considérant également la faible largeur de la parcelle côté rue (4,18 m) et sa grande profondeur (+/- 77,50 m) ;**

**Considérant la présence de plusieurs extensions d'une profondeur similaire à celle du projet dans l'avenue Van der Goes ;**

**Considérant dès lors que la demande s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et toiture sont acceptables ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable.**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE