

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

**08-05-2008**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mme V. LAMBOT, membre AATL-DU (présente aux points 1 à 12)  
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU (présent uniquement au point 20)  
Mme F. CORDIER, membre AATL-DMS  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (présente aux points 1 à 6 et 14 à 19)  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjointe  
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjointe

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :** Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## PREMIER OBJET

**Dossier 14.490 – Demande de Monsieur et Madame OST pour la transformation et l’extension à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage d’une maison unifamiliale, avenue du Kouter 6.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 10 au 24 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’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)
- AUDITION :** Monsieur Ost, les demandeurs ; Corinne Bonnevie, 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 arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant qu’il s’agit d’une transformation et extension à l’arrière d’une maison unifamiliale ;
- Considérant que la demande porte plus précisément sur la transformation du rez-de-chaussée avec agrandissement des baies vitrées et sur la réalisation d’une annexe à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité du logement ;
- Considérant que les modifications sollicitées permettent la création d’espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts vers le jardin ;
- Considérant que le projet inclut également l’aménagement d’une terrasse en façade arrière, sur toute la largeur de l’annexe au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l’extension du 1<sup>er</sup> étage est plus haute que celle de la construction voisine la plus haute (voisin de droite – n° 8) et qu’elle dépasse de plus de 3 m la profondeur du voisin de gauche (n° 4) ;
- Considérant que la parcelle voisine de gauche est moins profonde que le corps principal de la maison faisant l’objet de la demande ;
- Considérant que la terrasse d’agrément du 1<sup>er</sup> étage, telle que sollicitée, nécessite la prolongation du mur mitoyen de droite de pratiquement 2 m ;
- Considérant que cet aménagement est l’accessoire d’une chambre à coucher d’une maison unifamiliale et ne devrait donc pas faire l’objet d’un usage intensif ;
- Considérant par conséquent qu’il y aurait lieu de favoriser l’agencement de reculs latéraux en lieu et place du mur projeté ;
- Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont minimales, acceptables et qu’elles ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant certaines adaptations ;
- Vu la présence d’une intéressante glycine que le projet prévoit de conserver ;
- Considérant toutefois qu’il convient de mieux préserver son enracinement ;
- Considérant l’absence de réclamation ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter la zone accessible de la toiture terrasse du 1<sup>er</sup> étage en aménageant un recul latéral de minimum 1,9 m par rapport à l'axe mitoyen droit (côté n° 8), dans le but d'éviter les vues droite vers ce fonds voisin ;
- supprimer l'extension de ce même mur mitoyen, au-delà de la profondeur du volume à ériger ;
- prévoir un dégagement de minimum 50 cm autour du pied de la glycine.

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

## TWEEDE VOORWERP

Dossier 14.428 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw VERBEEMEN-TOELEN voor de regularisatie van een aanvullende woning in het dak van een appartementsgebouw, Kleine Wijngaardstraat 234.

---

- GEBIED :** in het GBP : typisch woongebied  
In het BBP nr. 20 (K. B. van 08/03/1988) : woon-, bedrijfs- en handelsgebied
- BESCHRIJVING :** Regularisatie van een aanvullende woning in het dak van een appartementsgebouw
- ONDERZOEK :** van 10 tot 24 april 2008. Geen enkel bezwaarschrift werd ingediend
- MOTIEVEN :** Afwijkingen van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake bouwdiepte (art. 4) en dak (art. 6)
- AANWEZIG :** Mijnheer Verbeemen, de aanvrager.

Na een gedachtentwisseling, brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied van het Gewestelijk ontwikkelingsplan goedgekeurd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 en in een woon-bedrijfs- en handelsgebied van het bijzonder bestemmingsplan nr 20 goedgekeurd bij koninklijk besluit van 08 maart 1988 ;

Overwegende dat het hier de regularisatie betreft van een bijkomende woning onder het dak van een appartementsgebouw;

Overwegende dat het betreffende appartement met één kamer, ingericht is als duplex op de 3de en 4de verdieping, met een terras dat toegankelijk is via een klein dakkapel en dat de ganse oppervlakte van het plat dak bedekt ;

Overwegende dat een groot gedeelte van deze woning niet beschikt over een hoogte onder plafond die beantwoordt aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake woonbaarheidsnormen (kamer en keuken : 2,10m) ;

Overwegende eveneens dat het aangevraagde terras volledig afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte en daken;

Overwegende dat zijn aanleg, zoals deze nu is verwezenlijkt, rechtstreekse en schuine uitzichten op de naburen, veroorzaakt;

Overwegende tevens dat het gebouw, sedert zijn oprichting, 6 kleine woonéénheden bevat (uitsluitend met 1 kamer) ;

Overwegende dat deze werken verscheidene jaren geleden werden verwezenlijkt zonder dat er klachten werden ingediend bij de gemeente ;

Overwegende dat de eigenaar van deze eigendom de inrichtingswerken met veel zorg heeft uitgevoerd;

Overwegende niettemin dat de woonbaarheidsnormen van de leefruimten moet verbeterd worden door middel van de gedeeltelijke verhoging van de hoogte onder plafond ;

Overwegende eveneens dat de afwijkingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte en daken, aanvaardbaar kunnen zijn mits de verwezenlijking van aangepaste groene insprongen die beantwoorden aan het burgerlijk wetboek inzake uitzichten;

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend ;

**Gunstig advies onder volgende voorwaarden :**

- **de hoogte onder plafond van de kamer optrekken door middel van de inrichting van een dakvenster met een maximumhoogte van 2m (buitenmaten) ;**
- **groene insprongen van minstens 2m verwezenlijken op de ganse omtrek van het terras;**
- **het advies van de brandweerdienst naleven.**

**Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het schepencollege, voorafgaandelijk aan het afleveren van de vergunning.**

(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 d'habitation, d'entreprise et de commerce du plan particulier d'affectation du sol n° 20 arrêté par arrêté royal du 08 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de la régularisation d'un logement supplémentaire dans les combles d'un immeuble à appartements ;

Considérant que l'appartement à une chambre concerné est aménagé en duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, avec une terrasse accessible par le biais d'une petite lucarne et couvrant la totalité de la toiture plate ;

Considérant qu'une partie de ce logement ne dispose pas d'une hauteur sous-plafond conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité (chambre et cuisine : 2,10 m) ;

Considérant également que la terrasse sollicitée déroge entièrement aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant de plus que son aménagement, tel que réalisé actuellement, engendre des vues droites et obliques sur les fonds voisins ;

Considérant par ailleurs que le bâtiment comporte, depuis sa construction, 6 logements de petites tailles (exclusivement à 1 chambre) ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés il y a de nombreuses années sans qu'aucune plainte n'ait été introduite auprès de la commune ;

Considérant que le propriétaire du bien a effectué ces aménagements avec soin ;

Considérant toutefois que l'habitabilité des espaces de vie devrait être améliorée par la rehausse partielle de leur hauteur sous-plafond ;

Considérant également que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture pourraient être acceptables moyennant la réalisation de reculs végétalisés adaptés et permettant de respecter le prescrit du code civil en termes de vues ;

Considérant l'absence de réclamation ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **augmenter la hauteur sous-plafond de la chambre par le biais de la réalisation d'une lucarne, d'une hauteur maximale de 2 m (dimensions extérieures) ;**
- **aménager des retraits végétalisés de minimum 2 m, sur tout le pourtour de la terrasse ;**
- **respecter l'avis du SIAMU.**

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

## TROISIEME OBJET

Dossier 14.491 – Demande de Monsieur et Madame QUOISTIAUX-RIGODANZO pour la transformation et l'extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale, Avenue Josse Smets 45.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 10 au 24 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'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)
- AUDITION :** Monsieur Quoistiaux, le demandeur ; Karel Lowette, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la transformation et de l'extension à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte notamment sur la construction d'une annexe, à l'arrière du rez-de-jardin, sur toute la largeur de la façade, la prolongation du mur mitoyen de droite sur environ 2,40 m, avec placement d'armoires de jardin, la modification du châssis du 1<sup>er</sup> étage en façade avant, la pose de volets en bois devant les fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage de cette même élévation et la pose d'un bardage en bois avec remplacement de la porte de garage, au niveau du rez-de-chaussée, le remplacement des simples vitrages par du double vitrage ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'extension sollicitée dépasse la profondeur de bâtisse des deux constructions mitoyennes ;

Considérant que la nouvelle façade arrière s'aligne à celle de l'annexe existante, correspondant également à la profondeur des auvents voisins ;

Considérant que l'extension arrière ne nécessite que de légères modifications des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que les dérogations liées au volume sollicité sont minimales et acceptables et qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant toutefois que la prolongation du mur mitoyen de droite d'un peu plus de 2,40 m en vue du placement des armoires de jardin et totalement en dérogation avec le prescrit du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses serait de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus que la modification des châssis et divisions du 1<sup>er</sup> étage, en façade avant, par un grand châssis fixe avec grille de ventilation et suppression des allèges et balustrade modifie fortement l'aspect architectural du bâtiment ;

Considérant que l'ensemble des constructions voisines présente une typologie cohérente que la modification proposée pour la façade avant perturbe de manière trop importante ;

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer la prolongation du mur mitoyen de droite au-delà de la profondeur de l'auvent ;**
- **maintenir plusieurs divisions (au moins 3) pour le châssis avant du 1<sup>er</sup> étage et maintenir une balustrade ;**

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

## QUATRIEME OBJET

**Dossier 14.482 – Demande de Monsieur VANDEMEULEBROUCKE et Madame RATY pour l'unification de deux appartements et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin avec l'aménagement d'une terrasse sur sa toiture, avenue des Traquets 35.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Unification de deux appartements et construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin avec aménagement d'une terrasse sur sa toiture
- ENQUETE :** du 10 au 24 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Monsieur Vandemeulebroucke, le demandeur ; Henry Lebrun, 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 arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de l'unification de deux appartements et de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin avec aménagement d'une terrasse sur sa toiture plate ;

Considérant que les logements concernés sont des appartements à 1 et 2 chambres et qu'ils formeront un duplex à 2 chambres avec bureau ;

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

Considérant que l'agrandissement du séjour, au niveau du rez-de-jardin, est conforme au règlement régional d'urbanisme et que seul l'aménagement en terrasse accessible de la toiture plate de cette extension déroge aux prescriptions dudit règlement en matière de profondeur et de toiture en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (voisin de gauche – n° 39) ;

Considérant que cet agencement nécessite le placement d'un dispositif brise-vues le long du mur mitoyen de gauche, destiné à rehausser ledit mur, sans le prolonger ;

Considérant que cette terrasse serait uniquement accessible depuis la partie nuit de l'appartement ;

Considérant également que le duplex dispose d'un accès direct au jardin depuis ses pièces de vie principales ;

Considérant dès lors que l'utilisation de la terrasse ne devrait raisonnablement pas être intensive ;

Considérant par conséquent que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant par ailleurs que la demande vise également la régularisation du matériau des châssis en façade avant en PVC et la pose de croisillons externes sur le vitrage ;

Considérant que l'aspect architectural du bâtiment serait amélioré moyennant cette disposition, permettant de supprimer l'impact visuel des croisillons internes existants ;

Considérant l'absence de réclamation ;

**Avis favorable à condition**

- d'aménager un recul planté de 2 mètres sur le côté gauche de la terrasse



- de supprimer le brise vue projeté.

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

## CINQUIEME OBJET

**Dossier 14.494 – Demande de la s.a. DENIS B. BELGIUM SERVICES pour la transformation et l’extension (rehausse du volume annexe latéral – passage couvert) d’un immeuble de logements, avenue Henri De Brouckère 66.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension (rehausse du volume annexe latéral – passage couvert) d’un immeuble de logements
- ENQUETE :** du 10 au 24 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.
- MOTIFS :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)  
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Mr Bracco, le demandeur et Mme Lecomte, 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 arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**
- Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir un immeuble isolé par la rehausse du volume annexe latéral – passage couvert ;**
- Considérant qu’il s’agit plus précisément de réaliser, au niveau de la partie droite de l’immeuble, des aménagements intérieurs pour l’espace du rez-de-chaussée accessoire à l’habitation familiale principale, un agrandissement du logement situé aux étages par la construction d’un volume au-dessus d’un passage privatif carrossable et le remplacement des châssis ;**
- Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité des logements ;**
- Considérant que le nouveau volume se situera dans le prolongement du profil de la toiture existante ;**
- Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme ;**
- Considérant que l’enquête publique n’a donné lieu à aucune réclamation ;**
- Considérant que les modifications de façade projetées pour la partie existante préservent les caractéristiques architecturales du bien ;**
- Considérant que le maintien du porche est indispensable à l’activité des bâtiments professionnels ;**

**Avis favorable à condition de modifier les plans et formulaires afin de confirmer le caractère unifamilial de la partie droite du bâtiment.**

**Des plans modificatifs et formulaires adaptés seront soumis à l’approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

## SIXIEME OBJET

**Dossier 14.473 - Demande de Monsieur Patrice GUSTIN pour la transformation et l'extension arrière sur 2 niveaux (rez et 1<sup>er</sup> étage) d'une maison unifamiliale ainsi que la régularisation d'un abri de jardin, rue de l'Application 82.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Transformation et extension arrière sur 2 niveaux (rez et 1<sup>er</sup> étage) d'une maison unifamiliale ainsi que régularisation d'un abri de jardin

**ENQUETE :** du 10 au 24 avril 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :

- Le manque de soleil et de lumière qu'engendrerait l'extension projetée

**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 :** Monsieur Patrice Gustin, le demandeur ; Madame Leila Ben Guirat, l'architecte et Monsieur Plas son collaborateur

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 transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) et de régulariser le placement d'un abri de jardin ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine la plus profonde (n°80) et de plus de 3 m la moins profonde (n°86) et que l'annexe de l'étage dépasse la construction voisine la moins profonde (n°86) de plus de 3 m ;

Considérant la faible largeur de la parcelle (environ 3,75 m) et sa profondeur importante (35 m) ;

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée engendre des modifications de mitoyens relativement limitées ;

Considérant l'existence d'extensions au 1<sup>er</sup> étage similaires voire plus importantes dans le voisinage du projet ;

Considérant que la profondeur totale de la maison à l'étage reste limitée à 10,90 m ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables moyennant certaines adaptations destinées à réduire l'impact du volume de l'étage ;

Considérant que l'abri de jardin, d'une superficie d'environ 10 m<sup>2</sup>, est implanté en fond de parcelle et accolé à un abri voisin existant ;

Considérant que la demande inclut la régularisation de légères modifications en façade avant (modification des châssis, des matériaux de la lucarne, ...) et la mise en peinture de ton rouge du parement existant (actuellement de teinte jaune-beige) ;

Considérant la réclamation introduite durant l'enquête publique ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **limiter au strict minimum la rehausse du mur mitoyen de droite au 1<sup>er</sup> étage (réduction de la hauteur sous plafond à 2,50 m, de la hauteur du complexe de toiture, ...)**
- **prévoir une finition de teinte claire pour l'extension du mur mitoyen au 1<sup>er</sup> étage**
- **prévoir un garde-corps dans le plan de la façade, devant la porte-fenêtre du 1<sup>er</sup> étage**
- **supprimer l'évacuation existante de la hotte en façade avant, ce dispositif étant contraire au prescrit du règlement régional d'urbanisme**
- **fournir un échantillon de la teinte projetée pour les briques en façade avant**
- **prévoir un habillage en bois ou en sidings pour la lucarne avant**
- **préserver la haie voisine de droite lors de la réalisation des travaux**

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

## SEPTIEME OBJET

**Dossier 14.429 – Demande de Monsieur Maurice HANNON pour l’extension de la terrasse existante au 1er étage et la construction de lucarnes en toiture, avenue des Traquets 52.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle  
Au plan particulier d’affectation du sol n° 8 (A.R. 28/07/1988) : zone résidentielle en ordre continu
- DESCRIPTIF :** Extension de la terrasse existante au 1er étage et construction de lucarnes en toiture
- ENQUETE :** du 11 au 25 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n° 8 en matière de toitures (A 3)
- AUDITION :** Monsieur Maurice Hannon, le demandeur ; Vincent Neve, 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 arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone résidentielle en ordre continu du plan particulier d’affectation du sol n° 8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale par l’aménagement des combles, la construction de lucarnes en toiture et l’extension de la terrasse existante au 1<sup>er</sup> étage ;

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

Considérant que la demande déroge à la prescription A3 du plan particulier d’affectation du sol n° 8 (toitures) en ce que la lucarne arrière est implantée à moins de 60 cm du mitoyen de gauche (n°50) ;

Considérant toutefois que cette lucarne s’adosse à un mur mitoyen existant et que le projet n’engendre aucune modification de mitoyen ;

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

Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la lucarne avant possède des dimensions raisonnables, mais qu’il conviendrait d’améliorer son intégration au bâtiment existant ;

Avis favorable à condition de prévoir une corniche débordante avec rive et montants de teinte blanche pour la lucarne avant.

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

La commission de concertation attire l’attention du demandeur sur le fait que les baies existantes aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage en façade arrière donnent lieu à des vues obliques sur la propriété voisine de droite.



## HUITIEME OBJET

**Dossier 14.503 – Demande de Monsieur Guy ROÛSSEAU pour la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, rue René Christiaens 25.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au plan particulier d'affectation du sol n° 42 (A.R. du 10/03/1987) : zone d'habitat
- DESCRIPTIF :** Construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture
- ENQUETE :** du 11 au 25 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6)  
Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de toitures (II d) et aspect des constructions (II e)
- AUDITION :** Monsieur Guy Rousseau, 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale trois façades par la construction d'un volume s'apparentant à une lucarne en façade arrière et 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 la maison concernée fait partie d'un ensemble à l'architecture particulièrement homogène ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6) ;

Considérant qu'il déroge également au plan particulier d'affectation du sol en matière de toitures (II d) et d'aspect des constructions (II e) en ce que la « lucarne » est implantée à moins de 1 m de la limite mitoyenne et modifie les tons et l'architecture proprement dite du lotissement ;

Considérant que la hauteur de la « lucarne » est excessive (près de 4 m de dépassement par rapport au profil de la toiture), qu'elle est implantée contre la limite mitoyenne, déborde par rapport au plan de la façade arrière et est recouverte de zinc ;

Considérant que le projet, tant au niveau de sa volumétrie que des matériaux proposés, ne s'intègre absolument pas aux caractéristiques architecturales du bâti existant ;

**Avis favorable pour la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, aux conditions suivantes :**

- implanter la lucarne en recul par rapport au plan de la façade, limiter sa hauteur à environ 1,50 m, l'implanter à minimum 60 cm de la limite mitoyenne et prévoir une corniche débordante et des matériaux et teintes intégrés au bâti existant.

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

## NEUVIEME OBJET

**Dossier 14.488 – Demande de Madame I. VAN VLASSELAER pour la construction d'une extension avec toiture terrasse à l'arrière du rez-de-jardin d'un immeuble à appartements, avenue Hugo Van der Goes 19.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une extension avec toiture terrasse à l'arrière du rez-de-jardin d'un immeuble à appartements
- ENQUETE :** du 10 au 24 avril 2008. Une demande de participation nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et toiture (art.6)
- AUDITION :** Madame I. Van Vlasselaer, la demanderesse ; Ph. Loriaux, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension avec toiture terrasse à l'arrière du rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage) d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la démolition d'une véranda vétuste non autorisée et la construction d'une annexe permettant l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;

Considérant qu'il est prévu de surmonter cette annexe d'une toiture terrasse accessible depuis l'appartement à 2 chambres du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les châssis de la façade avant seront remplacés et qu'il est prévu de supprimer leurs croisillons ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des deux logements concernés ;

Considérant toutefois que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'annexe et sa toiture terrasse dépassent quelque peu la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant néanmoins que ces aménagements s'alignent à la profondeur du mur mitoyen existant au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant toutefois que la terrasse sollicitée, entièrement en dérogation par rapport au prescrit dudit règlement, nécessite la pose d'un dispositif brise-vues sur toute sa profondeur ;

Considérant l'absence de réclamation;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- ne pas aménager de terrasse accessible ou la limiter à une zone située à minimum 1,9 m des limites mitoyennes;
- prévoir une finition esthétique sur la partie inaccessible de la toiture plate de l'annexe ;
- supprimer le dispositif brise-vues projeté sur le mitoyen gauche;
- placer des garde-corps dans le plan de la façade devant la porte fenêtre de la cuisine du 2<sup>ème</sup>



**étage**

- **respecter les divisions, la modénature et les profils des châssis existants en façade avant ;**
- **corriger et préciser les amorces de la construction voisine de gauche sur les plans du rez-de-jardin et la coupe;**

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

## TIENDE VOORWERP

**Dossier 14.499 – Aanvraag van Mijnheer HEREMANS en Mevrouw RESIMONT voor het bouwen van een dakkapel in de achterhelling van het dak en de verwezenlijking van een verhoogd terras achteraan de gelijkvloerse verdieping van een eengezinshuis, Zangvogelslaan 35.**

---

- GEBIED :** In het GBP : woongebied met residentieel karakter  
In het BBP nr 8 (K.B. van 28/07/1988) : residentieel gebied in open bebouwing
- BESCHRIJVING :** Bouwen van een dakkapel in de achterhelling van het dak en de verwezenlijking van een verhoogd terras achteraan de gelijkvloerse verdieping van een eengezinshuis
- ONDERZOEK :** van 10 tot 24 april 2008. Geen enkel bezwaarschrift werd ingediend.
- MOTIEVEN :** Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake bouwdiepte (art. 4) en dak (art. 6)  
Afwijking van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan nr. 8 inzake gebied voor koeren en tuinen (C.)  
Handelingen en werken binnen een huizenblok (GBP 0.6)
- AANWEZIG :** Niemand

Na een gedachtentwisseling, brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed zich bevindt in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 en in een residentieel gebied voor open bebouwing van het bijzonder bestemmingsplan nr 8 goedgekeurd bij koninklijk besluit van 28 juli 1988 ;

Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een dakkapel in de achterhelling van het dak betreft evenals de verwezenlijking van een verhoogd terras achteraan de ééengezinswoning op het niveau van de gelijkvloerse verdieping; ;

Overwegende dat de dakkapel de inrichting van een bijkomende kamer met badkamer onder het dak, zou mogelijk maken ;

Overwegende de verbetering van de comfort- en de bewoonbaarheidsvoorwaarden van de woning ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan inzake het gebied van koeren en tuinen daar het voorzien is mandelige muren op te richten van 2,50m hoogte ten opzichte van het niveau van de tuin in plaats van hagen van 1,50m hoogte zoals voorzien in het bijzonder bestemmingsplan ;

Overwegende dat deze scheidingsmuren met een diepte van 2,85 m als doel hebben om rechtstreekse uitzichten op de naaste eigendommen, vanaf het verhoogd terras, te vermijden ;

Overwegende dat het niveauverschil tussen de tuin en deze aanleg ongeveer 80 cm bedraagt ;

Overwegende dat de achtergevels van de twee mandelige eigendommen zich op dezelfde bouwdiepte bevinden ;

Overwegende bijgevolg dat deze nieuwe aanleg eveneens afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte en daken;

Overwegende bijgevolg dat deze inrichting, zelfs in overeenstemming met de voorschriften van het burgerlijk wetboek inzake uitzichten, een gevoelige aantasting zou betekenen van de residentiele kwaliteiten van de buurt die thans niet voorzien is van dergelijke terrassen ;

Overwegende dat de aangevraagde dakkapel voor achteraan, met een breedte van ongeveer 2,90 m,

**gelijkaardige maten vertoont als deze van het bouwwerk van de naaste gebuur (nr 33) ;**

**Overwegende dat zijn breedte minder is dan de helft van de gevelbreedte ;**

**Overwegende dat dit gedeelte van de aanvraag overeenstemt met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en van het BBP ;**

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

**Gunstig advies onder volgende voorwaarden :**

- **het terras achteraan de woning op de gelijkvloerse verdieping op het niveau van de tuin, verwezenlijken ;**
- **de scheidingsmuren afbreken en de mandelige scheidingshagen behouden.**

**Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het schepencollege voorafgaandelijk aan het afleveren van de vergunning.**

(Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone résidentielle en ordre discontinu du plan particulier d'affectation du sol n° 8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et sur la réalisation d'une terrasse surélevée à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la lucarne permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire avec salle de bain dans le grenier ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de zone de cours et jardin en ce qu'il est prévu d'ériger des murs mitoyens d'une hauteur de 2,50 m par rapport au niveau du jardin en lieu et place des haies de 1,50 m prévues dans les prescriptions dudit plan ;

Considérant que ces murs œillères d'une profondeur de 2,85 m ont pour but d'éviter les vues droites vers les propriétés voisines, depuis la terrasse surélevée ;

Considérant que la différence de niveau entre le jardin et cet aménagement est d'environ 80 cm ;

Considérant que les façades arrières des deux constructions mitoyennes sont alignées ;

Considérant dès lors que ce nouvel aménagement déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant par conséquent que cette installation, bien que conforme aux dispositions du code civil en matière de vues, engendrerait une diminution sensible des qualités résidentielles du voisinage actuellement dépourvu de telles terrasses ;

Considérant que la lucarne sollicitée en toiture arrière, d'une largeur d'environ 2,90 m, présente des dimensions similaires à celle de la construction voisine de droite (n° 33) ;

Considérant que sa largeur est inférieure à la moitié du développement de la façade ;

Considérant que ce volet de la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du ppas ;

Considérant l'absence de réclamation ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **réaliser la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée au niveau du jardin ;**
- **supprimer les murs œillères et maintenir les haies mitoyennes de séparation.**

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

du permis).

## ONZIEME OBJET

**Dossier 14.505 – Demande de Monsieur S. VAN ROOIJEN et Madame S. VAN HOUTTE pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades, rue Paul Émile Lessire 13.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** du 10 au 24 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Madame Van Houtte, la demanderesse ; M. Clinquart, 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 arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une extension d'une profondeur de 3 m, à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades ;

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

Considérant que les agrandissements projetés permettent la création d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant le maintien d'un jardin de bonnes dimensions ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse quelque peu le profil de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que cette différence de hauteur résulte du maintien d'une hauteur sous-plafond constante au niveau du rez-de-chaussée de la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant que l'extension dépasse de 95 cm la construction voisine mitoyenne ;

Considérant par conséquent que la modification du mur mitoyen se limite à son extension de 95 cm et sa rehausse d'environ 50 cm ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme est minime, acceptable et qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

**Avis favorable.**

## DOUZIEME OBJET

**Dossier 14.506 – Aanvraag van Mevrouw Jeannine PERNEEL voor de aanleg van een woning onder het dak, de oprichting van 2 dakkapellen en de aanleg van een terras achteraan het gebouw (3de verdieping), Waversesteenweg, 1320A.**

---

**GEBIED :** In het GBP : woongebied met punt van wisselend gemengd karakter, lint voor handelskern langsheen een structurerende ruimte

**BESCHRIJVING :** Aanleg van een woning in het dak, oprichting van twee dakkapellen en aanleg van een terras achteraan het gebouw (3<sup>de</sup> verdieping)

**ONDERZOEK :** van 11 tot 25 april 2008. Er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

**MOTIEF :** Afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (art. 4)

**AUDITIE :** Mevrouw Jeannine Perneel, aanvraagster ; M. Verdickt, de architect

Na een gedachtentwisseling, brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met punt van wisselend gemengd karakter, lint voor handelskern langsheen een structurerende ruimte in het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat het hier de inrichting van een woning in het dak betreft, de inrichting van twee dakkapellen en de aanleg van een terras achteraan op de 3de verdieping van een appartementsgebouw ;

Overwegende dat het gebouw in totaal 3 (toegelaten) woningen zal bevatten ;

Overwegende dat er thans een 4<sup>de</sup> niet toegelaten woning bestaat (duplex) achteraan het gebouw op de gelijkvloerse en de ondergrondse verdieping ;

Overwegende dat de geplande woning (studio) bevredigende bewoonbaarheidscondities bevat ;

Overwegende dat het terras afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte, daar deze dieper gaat dan de bouwdiepte van de twee naastgelegen gebouwen ;

Overwegende niettemin dat deze ingericht wordt op een bestaand plat dak, op meer dan 2 m afstand van de mandelige grenzen en dat het overige gedeelte van het dak ingericht wordt met beplantingen ;

Overwegende eveneens dat deze toelaat om het comfort van de nieuwe woning te verbeteren;

Overwegende dat de voorziene dakkapellen redelijke afmetingen vertonen ;

Overwegende niettemin dat de voorste dakkapel zich niet genoeg integreert met de architecturale kenmerken van de gevel waar zij bovenop komt;

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend ;

**Gunstig advies onder volgende voorwaarden :**

- Een tekening voor het raam van de dakkapel van vooraan voorzien die zich beter integreert met de samenstelling van de gevel (indeling in 3 in het verlengde van de onderste ramen)
- Een witte kleur voorzien voor het raam van de dakkapel van vooraan
- Voor de dakkapel van vooraan een kornis in hout van witte kleur voorzien die oversteekt

- **De uithangborden (« reclamepanelen ») wegnemen op de plannen, deze moeten het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning met beperkte duur**
- **Het gunstig advies van de brandweerdienst bekomen**

**Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het schepencollege, voorafgaandelijk aan het afleveren van de vergunning.**

(Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un point de variation de mixité, liseré de noyau commercial 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 logement en toiture, de la construction de deux lucarnes et de l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble à appartements ;

Considérant que l'immeuble comportera un total de 3 logements (autorisés) ;

Considérant qu'il existe actuellement un 4<sup>e</sup> logement (duplex) en infraction à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol ;

Considérant que le logement proposé (studio) possède des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant que sa terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce qu'elle dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins qu'elle sera implantée sur une toiture plate existante, à plus de 2 m des limites de propriété et que le surplus de la toiture sera aménagé avec des plantations ;

Considérant également qu'elle permet d'améliorer les conditions de confort du nouveau logement ;

Considérant que les lucarnes projetées possèdent des dimensions raisonnables ;

Considérant toutefois que la lucarne avant ne s'intègre pas suffisamment bien aux caractéristiques architecturales de la façade qu'elle surmonte ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- proposer un dessin de châssis de lucarne avant mieux intégré à la composition de la façade (division en 3 dans l'alignement des châssis inférieurs)
- prévoir une peinture blanche pour le châssis de la lucarne avant
- prévoir pour la lucarne avant une corniche débordante en bois de teinte blanche.
- supprimer les enseignes (« reclamepanelen ») des plans, celles-ci devant faire l'objet d'un permis d'urbanisme à durée limitée
- obtenir l'avis favorable du SIAMU

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

## TREIZIEME OBJET

**Dossier 14.233bis – Demande de Monsieur Philippe VERMEERSCH pour la modification en cours de chantier du permis d’urbanisme n° 14.233 délivré le 16/10/2007 (modification des façades, création d’une terrasse, agrandissement de la parcelle et aménagements intérieurs), chaussée de Wavre 1069.**

---

- ZONE :**                    **Au PRAS : zone mixte le long d’un espace structurant**  
                                  **Au plan particulier d’affectation du sol n° 6 (A.R. 08/02/1985) : zone d’habitation, commerce et industrie, zone d’arrière bâtiments à toiture aménagée, zone d’arrière bâtiments et zone verte**
- DESCRIPTIF :**            **Modification en cours de chantier du permis d’urbanisme n° 14.233 délivré le 16/10/2007 (modification des façades, création d’une terrasse, agrandissement de la parcelle et aménagements intérieurs)**
- ENQUETE :**                **du 11 au 25 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’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 :**                **Monsieur Philippe Vermeersch, le demandeur ; J-L Delbar, 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 mixte le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d’habitation, commerce et industrie, zone d’arrière bâtiments à toiture aménagée, zone d’arrière bâtiments et zone verte du plan particulier d’affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;**  
**Considérant qu’il s’agit de modifier, en cours de chantier, le permis d’urbanisme n° 14.233 délivré le 16/10/2007 (modification des façades, création d’une terrasse, agrandissement de la parcelle et aménagements intérieurs) ;**

**Considérant que l’agrandissement du terrain à l’arrière du bâtiment, le percement de baies en façade arrière et la construction d’une terrasse à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage améliorent les conditions de confort et d’habitabilité du logement autorisé dans l’arrière-bâtiment ;**

**Considérant que, suite à la division de parcelle telle que proposée, le bâtiment cédant une partie de son terrain conserverait une petite zone de jardin limitée à 1,85 m de profondeur et qu’il serait préférable d’agrandir cette dimension à 2 m afin d’éviter toute éventuelle future discussion quant à l’existence ou la création de vues droites sur le terrain à vendre et à incorporer à la parcelle faisant l’objet de la présente demande de permis d’urbanisme ;**

**Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que la terrasse dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;**

**Considérant toutefois qu’elle est implantée à minimum 2 m des limites de propriété et qu’elle n’engendre aucune modification de mitoyen ;**

**Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d’urbanisme sont minimales et acceptables ;**

**Considérant que la modification de la façade avant concerne les fenêtres et portes du rez-de-**



**chaussée ;**

**Considérant que ces transformations s'intègrent bien dans la composition initiale ;**

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **diminuer la profondeur de la parcelle de manière à ce que la profondeur de la parcelle restant appartenir au vendeur de la parcelle soit augmentée à 2 m depuis la façade arrière du bâtiment arrière situé boulevard du Triomphe**
- **prévoir des clôtures entre jardins conformes aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses**
- **obtenir l'avis favorable du SIAMU**

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

## QUATORZIEME OBJET

**Dossier 14.502 – Demande de la s.p.r.l. STAR A PATTES « L'ANIMAL RIT » pour la modification de façade, chaussée de Wavre 1617-1619.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTIF :** Modification de façade

**ENQUETE :** Néant

**MOTIFS :** Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932) (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Mme Wood, représentante la s.p.r.l.

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 liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur la modification de la façade avant d'un rez-de-chaussée commercial ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de la pose d'une structure métallique couvrant trois éléments verticaux et recouverte de vinyle rose ;

Considérant que les immeubles sont repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant également que la couleur proposée contraste fortement avec celles du bâti circonvoisin ;

Considérant la présence de deux colonnes en pierre bleue, situées de part et d'autre de l'enseigne faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée séparée ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de davantage harmoniser la teinte du revêtement des trois éléments verticaux de ce rez-de-chaussée commercial avec les caractéristiques architecturales de la construction existante ;

### **Avis favorable à condition**

- de placer un vinyle de couleur *pierre bleue*, identique à celle du soubassement existant
- de prévoir un revêtement de façade en harmonie avec la façade au-dessus de la porte d'entrée (côté gauche) vers les logements.

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

## QUINZIEME OBJET

**Demande de la s.p.r.l. STAR A PATTES « L'ANIMAL RIT » pour le placement d'enseignes, chaussée de Wavre 1617-1619.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec liseré de noyau commercial le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Placement d'enseignes
- ENQUETE :** Néant
- MOTIFS :** Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932) ;  
Dérogation au R.R.U. – Titre VI art. 33, 2° - car pas d'harmonie avec la construction sur laquelle l'enseigne est apposée ;  
Dérogation au R.R.U. – Titre VI art. 36, §1-3°,c – car l'enseigne parallèle n'est pas située à 50 cm de la limite mitoyenne gauche ;  
Dérogation au R.R.U. – Titre VI art. 37, §3 – 5° - car l'enseigne perpendiculaire excède 3 m de haut et 1/33 de la hauteur de la façade ;  
Dérogation à la prescription H24 du P.R.A.S. relative aux espaces structurants en ce que ces enseignes ne préservent par et n'améliorent pas la qualité du paysage urbain
- AUDITION :** Mme Wood, représentant la s.p.r.l.

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

Considérant que la demande porte sur le placement de nouvelles enseignes sur les deux immeubles sis chée de Wavre 1617-1619 ;

Considérant que le projet consiste en :

- une enseigne bandeau parallèle à la façade, au-dessus des vitrines : 10m x 1m ;
- une enseigne perpendiculaire à la façade, au n° 1619 : 4m x 1m ;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, espace structurant et liseré de noyau commercial du P.R.A.S. ;

Considérant que la demande se situe en zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- immeubles repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932) ;
- dérogation au R.R.U. – Titre VI art. 33, 2° - car pas d'harmonie avec la construction sur laquelle l'enseigne est apposée ;
- dérogation au R.R.U. – Titre VI art. 36, §1-3°, c – car l'enseigne parallèle n'est pas située à 50 cm de la limite mitoyenne gauche ;
- dérogation au R.R.U. – Titre VI art. 37, §3 – 5° - car l'enseigne perpendiculaire excède 3 m de haut et 1/3 de la hauteur de la façade ;
- dérogation à la prescription 24 du P.R.A.S. relative aux espaces structurants en ce que ces enseignes ne préservent pas et n'améliorent pas la qualité du paysage urbain ;

Considérant que les enseignes permettent au commerce de se signaler ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux intégrer les enseignes en respectant l'harmonie de la façade

**Avis favorable aux conditions suivantes**

- limiter l'étendue de l'enseigne parallèle à la façade à la largeur des vitrines commerciales
- réduire en hauteur la zone de couleur rose de l'enseigne parallèle à la façade et proposer une

teinte en harmonie avec la façade pour les parties restantes (haut et bas de l'enseigne)

- modifier l'enseigne perpendiculaire à la façade de sorte à la rendre conforme au RRU et la concevoir dans des tons moins criards

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

La mise en conformité doit être réalisée endéans les 6 mois.

### SEIZIEME OBJET

Dossier 14.419 – Demande de la s.p.r.l. DENYZ pour le changement de châssis au rez-de-chaussée et la mise en peinture de la façade avant, chaussée de Wavre 1137.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone mixte, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant  
Au plan particulier d'affectation du sol n°6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière-bâtiment à toiture aménagée

**DESCRIPTIF :** Changement de châssis au rez-de-chaussée et mise en peinture de la façade

**ENQUETE :** Néant (uniquement pour avis)

**MOTIFS :** Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (datant d'avant 1932)

**AUDITION :** Néant

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

Avis reporté.

#### **DIX-SEPTIEME OBJET**

**Demande de la s.a. VAN MOER SANTERRE & Cie pour le placement d'enseignes, drève du Prieuré 19.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au plan particulier d'affectation du sol n° 26 (A.R. du 02/10/1981) en matière d'enseignes

**DESCRIPTIF :** Placement d'enseignes

**ENQUETE :** Néant

**MOTIF :** Dérogation au P.P.A.S. n° 26 (A.R. du 2/10/1981) en matière d'enseignes

**AUDITION :** Messieurs les représentants de la Dresdner Van Moer Courtens

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

«**Considérant que la demande porte sur le placement de plusieurs enseignes dans la propriété ;  
Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du P.R.A.S.  
et en zone de publicité générale du R.R.U. à proximité d'un site classé et d'une ZICHEE au  
P.R.A.S.;**

**Considérant que la demande se situe également dans les limites du P.P.A.S. n° 26 (A.R. du  
2/10/1981), en zone d'habitations ouvertes isolées ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du P.P.A.S. en matière d'enseignes en ce que  
les enseignes sont autorisées pour les professions libérales au rez-de-chaussée des immeubles, avec  
un maximum de 30 dm<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une propriété importante de grande valeur patrimoniale entourée d'un  
mur d'enceinte d'origine dans un cadre verdoyant;**

**Considérant que la propriété est facilement identifiable dans son environnement par ses limites  
directement perceptibles depuis l'espace public (mur d'enceinte, haies, grille d'entrée entre  
pilastres) et que la villa de caractère remarquable est isolée et en recul par rapport à la voirie ;**

**Considérant l'aspect redondant de la demande ;**

**Considérant le risque d'abîmer les matériaux d'origine de la façade par le placement de l'enseigne  
(ancrages métalliques dans un parement de pierre) ;**

**Considérant que l'immeuble abrite une activité administrative et que cette activité est situé  
particulièrement en retrait de la voirie et qu'il est donc légitime pour cette société d'être identifiée ;**

**AVIS FAVORABLE pour une durée de 6 ans**

**A CONDITION DE :**

**ne pas placer**

- 1. l'enseigne sur le mur de clôture (enseigne n° 2 sur le plan) ;**
- 2. l'enseigne sur la façade principale de l'immeuble (enseigne n° 5 sur le plan)**

**et de réduire la largeur de l'enseigne à l'entrée du domaine (enseigne n° 1 sur le plan) à une  
longueur n'excédant pas 2 mètres ;**

**La DMS de l'AATL fait une remarque concernant la présence de cinq spots lumineux ancrés dans la  
façade avant et s'interroge sur la justification de ce type d'illumination, sur son intégration à  
l'aspect général de l'immeuble ; et sur les dommages matériels inévitables qu'occasionnent ce type  
d'installation sur la façade.**

## DIX-HUITIEME OBJET

**Dossier 02/0726 – Demande de l'ACP AGROPOLI pour le renouvellement de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation de 32 emplacements de parking couverts, un parking à l'air libre pour 18 emplacements, une chaudière de 756 KW et des installations de refroidissement - Rubriques : 40a, 68b, 132a et 152a., avenue Tedesco 5-7.**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTIF :** Renouvellement de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation de 32 emplacements de parking couverts, un parking à l'air libre pour 18 emplacements, une chaudière de 756 KW et des installations de refroidissement - Rubriques : 40a, 68b, 132a et 152a

**ENQUETE :** du 7 au 21 avril 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.

**MOTIFS :** Exploitation d'installations classées existantes

**AUDITION :** néant

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

Considérant qu'il s'agit de renouveler le permis d'exploitation de 32 emplacements de parking couverts ainsi que de régulariser l'exploitation de 18 emplacements de parking extérieurs, d'une chaudière de 756 kW et des installations de refroidissement de 98,95 kW dans un immeuble existant à fonction mixte (bureaux et logements);

Considérant que les installations susmentionnées desservent l'immeuble;

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 07 avril 2008 au 21 avril 2008 n'a révélé aucune opposition;

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête;

**Considérant les rapports de contrôles des installations électriques de l'immeuble de bureaux ainsi que des communs;**

**Considérant que dans ses rapports du 21 novembre 2007, le bureau SGS indique que les résultats des contrôles ne permettent pas de déclarer l'installation conforme;**

**Considérant que les hydrants de l'immeuble semblent ne plus avoir été contrôlés depuis 2006;**

**Considérant que les containers poubelles sont stockés dans le parking;**

**Considérant la demande d'avis introduite auprès du service d'Incendie SIAMU;**

**Considérant que l'installation est située en zone d'habitation au PRAS et que cela correspond à une zone 2 définie par l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées;**

**Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'usage du vélo ;**

**Considérant que le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées et qu'il y a lieu d'y inclure des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur;**

**Considérant que les installations sont existantes et que dès lors les conditions d'exploitation sont d'application immédiate.**

**Avis favorable aux conditions de l'IBGE et**

- **en prévoyant des emplacements de stationnement des vélos**
- **en prévoyant une bonne ventilation du parking**
- **en mettant en conformité les installations électriques**

**De nouvelles attestations de conformité des installations électriques doivent être fournies.**

**Une nouvelle attestation de contrôle des hydrants doit être fournie.**



## DIX-NEUVIEME OBJET

**Dossier 02/0731 – Demande de la s.a. TRANE pour le renouvellement de permis d’environnement de classe 1B pour l’exploitation d’un dépôt de liquides réfrigérants ; un dépôt de déchets dangereux ; un dépôt d’huiles usagées, un dépôt de substances et préparations dangereuses - Rubriques : 45a, 74b, 80a, 121a., rue du Railway 22.**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation, zone d’intérêt culturel, historique esthétique ou d’embellissement

**DESCRIPTIF :** Renouvellement de permis d’environnement de classe 1B pour l’exploitation d’un dépôt de liquides réfrigérants ; un dépôt de déchets dangereux ; un dépôt d’huiles usagées, un dépôt de substances et préparations dangereuses - Rubriques : 45a, 74b, 80a, 121a

**ENQUETE :** du 7 au 21 avril 2008. Une demande d’audition nous est parvenue au cours de l’enquête.

**MOTIFS :** Exploitation d’installations classées existantes

**AUDITION :** Mr Pirard, Mr Dardenne et Mr Christophe Renault, les demandeurs ;  
Mr et Mme Aderca (av du Parc de Woluwe), les 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’habitation, zone d’intérêt culturel, historique esthétique ou d’embellissement**

**Considérant qu’il s’agit de renouveler l’exploitation d’un dépôt de liquides réfrigérants sous forme de gaz comprimés (principalement azote et fréons);**

**Considérant qu’il s’agit en outre de régulariser l’exploitation d’un dépôt d’oxygène et d’acétylène en bonbonnes, d’un dépôt de déchets dangereux, d’un dépôt d’huiles usagées ainsi que d’un dépôt de produits dangereux ;**

**Considérant que l’enquête publique qui s’est tenue du 17 mars 2008 au 31 mars 2008 a donné lieu à une demande d’audition;**

**Considérant le procès-verbal de clôture d’enquête;**

**Considérant le permis d’urbanisme mentionne une activité de salon lavoir et que dès lors un permis d’urbanisme doit être sollicité parallèlement au permis d’environnement;**

**Considérant les manquements et dangers liés aux différents dépôts constatés par le SIAMU ainsi que par l’IBGE à la demande de la commune et notamment :**

- nécessité de compartimenter les différents dépôts
- dangers liés à la présence de bonbonnes d’acétylène et d’oxygène
- nécessité de prévoir un local RF pour la chaudière,...

**Considérant les remarques émises par le SIAMU;**

Considérant que le dépôt se situe dans un tissu urbain dense et qu'en outre il existe un logement de fonction « guest house » à l'étage;

Une nouvelle demande de permis mixte devant être introduite la commission ne peut qu'émettre un avis défavorable sur la demande telle que présentée.

La commission attire l'attention sur la nécessité de remédier sans délai aux remarques formulées par le SIAMU. Celui-ci doit être communiqué au demandeur par l'IBGE.

#### VINGTIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d'urbanisme n° 14.409 et de permis d'environnement de classe 1B n° 02/0717 de HERPAIN URBIS S.A. pour la démolition d'une maison et d'un entrepôt et construction d'un immeuble de bureaux et l'exploitation d'installations classées, Rue Jacques Bassem 119-121, Avenue Herrmann-Debroux 2, Boulevard du Souverain 65 (report d'avis – voir commission de concertation du 10 avril 2008).

---

**ZONE :** Au PRAS : zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTIF :** Démolition d'une maison et d'un entrepôt et construction d'un immeuble de bureaux et exploitation d'installations classées

**ENQUETE :** du 7 au 21 mars 2008. Quatorze lettres de réclamation individuelles et une pétition comportant 64 signatures nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le manque d'intégration du projet dans l'îlot
- les dimensions démesurées de l'immeuble (hauteur, profondeur et largeur), avec son volume de toiture trop imposant
- la demande porte fortement atteinte à l'intérieur de l'îlot
- le projet porte atteinte à la tranquillité et à la qualité résidentielle du voisinage (vues/intimité)
- la diminution de l'ensoleillement et de la luminosité pour les voisins
- le manque d'emplacements de parking, alors que le quartier est déjà saturé
- l'accès au parking est mal choisi
- la création de 2 étages en sous-sol et les conséquences sur la nappe phréatique et la stabilité du sol
- les dérogations sollicitées sont trop nombreuses et importantes
- l'opposition au projet de construction de surfaces de bureaux, alors qu'il reste de nombreux mètres carrés à louer sur le territoire de la commune
- l'esthétique du bâtiment ne s'intègre pas à celle des constructions voisines existantes

**MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (art. 3), de profondeur (art. 4), hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)

Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

Démolition d'un logement (PRAS 0.12)

Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et environnement

Exploitation d'installations classées

**AUDITION : Néant - Reporté**

**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, partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et majoritairement 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 la démolition d'une maison et d'un entrepôt et de la construction d'un immeuble de bureaux et 75 emplacements de stationnement en sous-sol ;**

**Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme connexe a été introduite et soumise à l'avis de la commission de concertation en date du 14 février 2008, visant la construction d'une maison unifamiliale en vue de compenser la démolition susmentionnée ;**

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

**Considérant que la zone administrative du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 jouxte une zone d'habitation ;**

**Considérant que le projet referme le front bâti le long du viaduc et du boulevard du Souverain ;**

**Considérant que la perte de la maison unifamiliale sise au n° 65 du boulevard est compensée par la construction d'une nouvelle habitation refermant une *dent creuse* le long de cette même artère, également en zone administrative, conformément à la prescription générale 0.12 du PRAS ;**

**Considérant que la conciergerie du dépôt à démolir est un logement accessoire à la fonction principale du bâtiment ;**

**Considérant par conséquent que cette surface de "*logement perdu*" n'est pas à compenser dans la zone administrative ;**

**Considérant que la maison unifamiliale initialement érigée au n° 63 du boulevard du Souverain a été démolie dans le cadre de la construction soit du viaduc, soit de la station de métro ;**

**Considérant que cette démolition a eu lieu avant l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant de plus que ces travaux ont été effectués dans le cadre de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif par les autorités responsables de l'époque, sans qu'aucun procès-verbal n'ait été dressé à ce jour ;**

**Considérant par conséquent que la compensation de ce logement ne peut raisonnablement être exigée à charge du demandeur actuel ;**

**Considérant la situation existante, fortement saturée en matière d'emplacements de parking ;**

**Considérant néanmoins la bonne desserte du site en transports en commun (station de métro, bus et tram) ;**

**Considérant que 75 emplacements de parking sont prévus, pour une superficie de bureaux de 7887 m<sup>2</sup>, étage technique compris, conformément à la définition de *superficie plancher* du PRAS ;**

**Considérant dès lors que le projet est conforme aux dispositions de l'article 11 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme puisqu'il ne comprend pas plus de 79 emplacements de stationnement ;**

**Considérant que le projet propose de supprimer l'accès automobile direct au quartier par les riverains, depuis la rue Jaques Bassem ;**

**Considérant que toute modification d'aménagement de la voirie, hormis les cas de dispenses, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme du gestionnaire de ladite voirie et introduite auprès du fonctionnaire délégué ;**

**Considérant de plus que cette modification de la circulation locale nuirait à la qualité de vie desdits riverains, vu l'engorgement des voiries régionales limitrophes ;**

**Considérant que le maître d'ouvrage argumente cette proposition sur base de l'impossibilité de déplacer l'accès au parking sollicité dans la rue Bassem vers l'avenue Herrmann-Debroux ;**

Considérant que la majorité des véhicules qui stationneront dans le parking de l'immeuble devraient, selon toute vraisemblance, accéder au bâtiment via les voiries régionales avoisinantes ;

Considérant qu'on peut raisonnablement estimer à une vingtaine de véhicules le charroi quotidien devant quitter le bâtiment vers le quartier résidentiel ;

Considérant également que ces allées et venues seront réparties sur un intervalle de plus d'une heure ;

Considérant dès lors que l'accès en véhicule des occupants du bâtiment ne devrait pas anormalement surcharger les voiries communales limitrophes ;

Considérant toutefois qu'il ressort de l'analyse des abords de l'avenue Herrmann-Debroux qu'il est tout à fait envisageable d'aménager l'accès carrossable au bâtiment depuis cette voirie régionale ;

Considérant que le bâtiment s'implante, le long de l'avenue Herrmann-Debroux, de sorte à s'approcher au mieux de la limite du site ;

Considérant toutefois que les autres îlots, situés le long de cette même avenue, présentent des zones de recul aménagées pour les accès de véhicules, donc fortement minéralisées ;

Considérant néanmoins que le terrain concerné occupe totalement la face de l'îlot en bout de l'avenue Herrmann-Debroux ;

Considérant également que l'implantation de l'immeuble, le long de l'alignement permet de diminuer son atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus la présence d'une importante *zone tampon* entre l'alignement et la chaussée, aménagée pour l'accès aux divers transports en commun ;

Considérant par ailleurs l'inexistence d'un quelconque arrêté d'alignement sur cette partie de l'îlot ;

Considérant dès lors que l'absence de zone de recul, le long de cette voirie régionale, ne nuit en rien au voisinage ;

Considérant que la construction voisine de droite, dans la rue Jacques Bassem, n'est pas implantée en mitoyenneté, mais avec un retrait latéral variant de 3 à 7 m ;

Considérant néanmoins que cette dernière ne présente pas réellement les caractéristiques d'une construction trois façades habituelle (peu de baies vitrées en façade latérale, importants pignons aveugles) ;

Considérant de plus que le dépôt à démolir présente un pignon latéral en attente implanté sur la limite de propriété ;

Considérant que l'immeuble projeté s'implante, du côté de la rue Jacques Bassem, le long de l'alignement, avec une façade latérale formant un angle droit avec ce dernier ;

Considérant qu'aucun percement n'est prévu dans cette élévation en deçà des 1,90 m de recul prévus dans le code civil, afin de ne pas engendrer de servitude de vue ni de jour ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce qu'elle dépasse de plus de trois mètres la construction voisine de référence (n° 67, Bd du Souverain) ;

Considérant néanmoins qu'au niveau de la mitoyenneté avec ladite maison, l'immeuble ne nécessite aucune prolongation du mur mitoyen ;

Considérant toutefois que la façade arrière de la partie du bâtiment longeant le viaduc et donnant sur le jardin de la maison voisine du n° 67 du boulevard du Souverain est implantée à une distance variant de seulement 1,90 m à un peu moins de 2,50 m de cette limite mitoyenne ;

Considérant que cette façade, à ériger sur 4 niveaux (rez + 3), comporte de nombreuses fenêtres (3 percements de 2,10 m de large par étage) ;

Considérant par conséquent que cette promiscuité engendrerait une perte d'intimité excessive et de ce fait une diminution sensible des qualités résidentielles du voisinage immédiat, côté boulevard du Souverain ;

Considérant néanmoins la disposition particulière de cette partie de la parcelle située sur l'angle ;

Considérant que la profondeur de bâtisse des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, le long de l'avenue Herrmann-Debroux, varie d'environ 12 m, pour le premier tiers du bâtiment en partant du boulevard du Souverain, à +/- 26 m, pour sa partie joignant la façade arrière de la rue Jacques Bassem ;

Considérant que le rez-de-chaussée présente une profondeur atteignant, le long de l'avenue Hermann-Debroux, majoritairement entre environ 23,50 m et 29,50 m ;

Considérant dès lors que cette *surprofondeur* atteignant, le long de l'avenue Herrmann-Debroux, ponctuellement 14 m aux étages et 17,50 m au rez-de-chaussée est excessive ;

Considérant également que cette construction réduit fortement les dimensions de la partie du jardin située à l'arrière des maisons du boulevard du Souverain ;

Considérant dès lors que les locaux aménagés dans ce niveau ne présenteraient pas de bonnes conditions d'exploitation pour les futurs occupants ;

Considérant de plus qu'une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble est pratiquement implantée le long de la limite mitoyenne du fond de la parcelle voisine du boulevard du Souverain ;

Considérant néanmoins que le rez-de-chaussée du bâtiment se situe au niveau de la rue Jacques Bassem et qu'il est enterré côté boulevard du Souverain ;

Considérant toutefois que cette différence de niveau et les terrassements y étant liés seraient de nature à mettre en péril la végétation existante des propriétés voisines ;

Considérant que seule la partie du rez-de-chaussée de la construction voisine, le long de la voirie communale, implantée avec un retrait d'environ 4,50 m, est quelque peu plus profonde que la partie de l'immeuble y projeté ;

Considérant dès lors que la partie du projet située le long de cette artère ne s'intègre pas aux caractéristiques volumétriques du bâti résidentiel existant ;

Considérant néanmoins que le bâtiment faisant face au projet (garage VW) et développant une façade d'une ampleur similaire, le long de la rue Bassem, présente une profondeur de bâtisse beaucoup plus élevée que le projet et ce sur toute sa hauteur ;

Considérant dès lors que la profondeur de la partie du projet implanté le long de la voirie communale ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le bâtiment déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant en ce qu'il dépasse la construction voisine mitoyenne (67, Bd du Souverain) ;

Considérant que le projet présente, en mitoyenneté, une hauteur de façade avant fort similaire à celle de la maison à démolir ;

Considérant toutefois que les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sont dès lors entièrement en dérogation en matière de hauteur de façade avant et de toiture ;

Considérant néanmoins qu'ils ne couvrent pas entièrement le volume inférieur et que leur impact visuel est fortement réduit par des retraits consécutifs judicieux, depuis l'avenue Hermann-Debroux, artère le long de laquelle le projet développe sa façade principale ;

Considérant toutefois que l'impact du 4<sup>ème</sup> étage, depuis la rue Bassem, n'est que peu atténué et que l'acrotère du bâtiment, à proximité de la limite mitoyenne de droite (dessus du 3<sup>ème</sup> étage) dépasse déjà de pratiquement deux niveaux la corniche du bâtiment principal voisin ;

Considérant néanmoins que la faîte de cette maison se situe environ 1,80 m sous le niveau dudit acrotère ;

Considérant toutefois que la hauteur de cette construction voisine est fortement atténuée de par la présence d'une toiture à versant, contrairement au projet ;

Considérant par conséquent que ce dernier culminerait largement au-dessus des habitations existantes et que sa hauteur, telle que proposée, serait de nature à porter considérablement atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter la hauteur de l'étage technique (5<sup>ème</sup> étage) à maximum 1,50 m, afin d'en atténuer l'impact visuel et limiter son emprise au noyau de circulation du bâtiment ;
- réduire la hauteur entre niveaux d'environ 10 cm ;
- implanter la façade du 4<sup>ème</sup> étage, côté rue Jacques Bassem, avec un retrait d'environ 3 m ;
- implanter la façade courbe arrière du 4<sup>ème</sup> étage avec un retrait supplémentaire d'environ 4 m (jusqu'au noyau de circulation et sanitaires) ;
- prolonger la façade courbe arrière du 3<sup>ème</sup> étage jusqu'à front de la rue Jaques Bassem, sans lui adjoindre de volume orthogonal annexe ;
- limiter le gabarit de la façade latérale perpendiculaire côté 111, rue Jacques Bassem à un rez + 2, sur une profondeur de maximum 13,50 m ;
- implanter la façade arrière donnant sur le jardin de la propriété du n° 67 du boulevard du Souverain à au moins 3 m de la limite mitoyenne ;
- modifier le volume du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot, de sorte à obtenir une façade courbe implantée à environ 5,50 m de la façade courbe des étages 1 à 3 et planter en conséquence le nouvel espace de jardin ainsi obtenu ;
- revoir le relief du sol dudit jardin, de sorte à mieux respecter les raccords mitoyens ;
- fournir un plan d'aménagement des abords complet indiquant toutes les plantations prévues avec leur essence, leur taille lors de leur plantation (minimum 5 m) et les niveaux ;
- aménager toute la toiture du rez-de-chaussée en toiture non accessible et végétale, sans aucun autre dispositif technique ;
- assurer l'accès au quartier aux riverains depuis la rue Jaques Bassem (suppression du "sens interdit" de tous les plans) ;
- déplacer l'entrée de parking à l'avenue Herrmann-Debroux, à proximité de l'angle de la rue Bassem et présenter, en accord avec l'administration de l'équipement et des déplacements, un plan d'aménagement de la zone trottoir, piste cyclable et arrêt STIB ;
- revoir les circulations internes de l'immeuble en conséquence ;
- revoir les sous-sols, le nombre et la disposition des emplacements de stationnement en conséquence et en conformité avec le titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;
- prévoir en toiture les rejets de la ventilation du parking ;
- respecter la construction de la maison unifamiliale projetée au n° 69/71 du boulevard du Souverain (demande de permis d'urbanisme n° 14.408) ;
- réaliser des états des lieux dans un périmètre approprié (au moins dans un rayon de 25 m) avant le début des chantiers ;
- réaliser les excavations à l'abri d'une enceinte étanche évitant toute perturbation nuisible du régime de la nappe phréatique.

**Des plans modificatifs, avec nouvel avis du SIAMU, seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE