

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

**08-09-2016**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr A. LEFEBVRE Président  
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU  
Mme O. GOOSSENS, membre BDU-DMS  
Mme FRANCIOLY, membre IBGE  
Mme R. SNAPS, ingénieur  
Mme C. KUHN, architecte  
Mr C. HERPIGNY, assistant technique  
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS, , Mme WAUTERS, membre Citydev

---

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

**Dossier 16460 – Demande de Monsieur Michel DEVULDER pour mettre en conformité l'extension et la division de la maison de commerce en 3 logements et commerce et construire un quatrième logement sur 3 niveaux à l'arrière de la parcelle (vers la rue des Paysagistes), avenue de l'Eglise Saint-Julien 2**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial
- DESCRIPTION :** mettre en conformité l'extension et la division de la maison de commerce en 3 logements et commerce et construire un quatrième logement sur 3 niveaux à l'arrière de la parcelle (vers la rue des Paysagistes)
- ENQUETE :** du 2 juin 2016 au 16 juin 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture – hauteur - lucarnes) et art.10 (éléments en saillie sur la façade) du titre I du RRU
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Michel DEVULDER, le demandeur et Monsieur Tanguy MAISIN, l'architecte

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

Considérant que la commission de concertation du 30 juin avait reporté son avis afin de permettre au demandeur d'introduire des plans corrigés, suite aux erreurs constatées, notamment dans la coupe et les niveaux indiqués en plan ;

Considérant que le demandeur n'a pas donné suite à cette demande et qu'aucun plan adapté n'a été introduit ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'extension et la division de la maison de commerce en 3 logements et un commerce et de construire un quatrième logement sur 3 niveaux à l'arrière de la parcelle (vers la rue des Paysagistes) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation du remplacement de la vitrine du commerce du rez-de-chaussée
- la régularisation de la transformation de l'atelier (vers la rue des Paysagistes) en garage
- la régularisation de la construction d'une lucarne en toiture arrière et d'une terrasse à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage
- la régularisation de l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement (duplex) en toiture de l'immeuble
- la transformation intérieure des 3 appartements existants de fait
- la construction d'une lucarne dans le terrasson de la toiture mansardée, en façade avant
- la construction d'un logement unifamilial sur 4 niveaux à l'arrière de la parcelle, vers la rue des Paysagistes

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 juin 2016 au 16 juin 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant la particularité de la parcelle, en about de l'îlot et proche d'un angle (square Degreeef) ;

Considérant que les parcelles voisines sont densément construites ;

Considérant que la situation existante de droit de l'immeuble consiste en trois logements dont un avec commerce accessoire (première pièce au rez-de-chaussée) et un atelier ;

Considérant qu'un permis a été délivré en 1997 pour couvrir la cour ;

Considérant que le commerce a depuis été étendu aux quatre pièces avant du rez-de-chaussée (hors garage) ;

Considérant que l'immeuble se trouve en liseré de noyau commercial ;

Considérant dès lors que l'extension du commerce existant au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du PRAS et peut donc être autorisée ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les menuiseries du commerce du rez-de-chaussée, en façade avant, ont été remplacées sans permis par des menuiseries en PVC blanc ne respectant pas le dessin d'origine et qu'elles ne sont pas remplacées dans le projet ;

Considérant que ces nouvelles menuiseries portent atteinte aux qualités architecturales du bien, repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'atelier existant à l'arrière du rez-de-chaussée, donnant vers la rue des Paysagistes a été transformé en garage 1 place ;

Considérant que cette modification n'est pas de nature à porter préjudice aux caractéristiques urbanistiques de l'immeuble et du bâti circonvoisin ;

Considérant qu'un logement supplémentaire a été aménagé dans l'immeuble sans autorisation ;

Considérant que ce 3<sup>ème</sup> appartement se situe entièrement sous les combles, à partir du 3<sup>ème</sup> étage, sur 2 niveaux ;

Considérant que, dans le permis de bâtir de 1930, seules 2 chambres étaient autorisées à cet étage ;

Considérant de plus que le premier niveau aménagé sous toiture disposait, à l'origine, d'une hauteur sous plafond de 2,75m et d'une vue horizontale vers l'extérieur depuis la baie de fenêtre de la lucarne avant, inscrite dans le plan de la façade ;

Considérant cependant que ce troisième étage, qui accueille les pièces de vie principales du logement, ne possède aujourd'hui plus qu'une hauteur sous plafond limitée à 2,20m ;

Considérant que deux chambres sont aménagées au 2<sup>ème</sup> niveau sous combles ;

Considérant que la situation existante de fait présentée dans la demande déroge aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme, au niveau du duplex, en matière de :

- normes minimales de superficies (art.3) en ce que la superficie de la chambre principale est inférieure à 14m<sup>2</sup> (12,4m<sup>2</sup>)
- hauteur sous plafond (art.4) en ce que celle du séjour est inférieure à 2,50m (2,20m) et en ce que moins de la moitié de la superficie des chambres présente une hauteur libre supérieure à 2,30m (4,26 et 3,6m<sup>2</sup>)
- éclairage naturel (art.10) en ce que le séjour du logement présente des superficies éclairantes inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher (7,5m<sup>2</sup> au lieu de 9,9m<sup>2</sup>)

Considérant qu'une lucarne a également été construite en toiture arrière, sans permis d'urbanisme ;

Considérant que cette lucarne déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art.6) en ce que sa hauteur dépasse 2m (2,40m) et en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade (4,40m au lieu des 4m autorisés) ;

Considérant de plus que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la terrasse existante, accessible depuis le salon du logement du 3<sup>ème</sup> étage, engendre des vues non-conformes au code civil vers la propriété mitoyenne de droite ;

Considérant le projet prévoit la rehausse d'1,80m du mur mitoyen de droite, sur toute la profondeur de la terrasse ;

Considérant que cette rehausse engendre un impact visuel excessif, tant depuis les propriétés voisines que depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées à la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'analyse des photos aériennes semble indiquer que l'aménagement du 2<sup>ème</sup> niveau sous combles a été réalisé entre 2004 et 2009 (remplacement de la tabatière et

installation de fenêtres de toit) et que la lucarne, ainsi que la terrasse ont été réalisées entre 2009 et 2012 ;

Considérant dès lors que la régularisation de la situation existante de fait incluse dans la demande comporte des modifications substantielles ainsi qu'un programme trop important (3 logements et un commerce) et qu'elle génère de multiples dérogations aux titres I et II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet vise à augmenter encore l'occupation de la parcelle et le programme existant par :

- la construction d'une lucarne en toiture avant de l'immeuble,
- la rehausse du mur mitoyen de droite et l'installation d'un brise-vue à gauche, le long de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage
- la construction, à l'arrière de la parcelle, de 3 étages supplémentaires sur le garage existant en vue d'y aménager un logement unifamilial, portant le nombre total d'unités distinctes à cinq

Considérant que la lucarne projetée en façade avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art.6) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade (4,80m au lieu de 4m) ;

Considérant de plus que cette lucarne vient s'implanter dans le terrasson de la toiture mansardée, constituant un second niveau comportant des lucarnes ;

Considérant que cette implantation renforce encore l'impact visuel de la lucarne sans pour autant permettre de respecter les normes d'habitabilité en matière de hauteur sous plafond des pièces aménagées dans les combles de l'immeuble ;

Considérant qu'à l'arrière de la parcelle, vers l'avenue des Paysagistes, la demande prévoit la construction de 3 étages supplémentaires, ainsi que d'un nouveau niveau en sous-sol ;

Considérant que la superficie au sol de la nouvelle construction est relativement limitée, à savoir environ 27m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10, §3) en ce que le tuyau de descente des eaux pluviales, en façade avant, n'est pas intégré dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant que s'agissant d'une nouvelle façade, il y aurait aisément moyen de respecter cette prescription ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un oriel sur 3 niveaux en façade avant de la nouvelle construction, à partir du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'oriel prévu déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10, §1) en ce que la profondeur de celui-ci (60cm) dépasse les 12cm autorisés sur les 2,50 premiers mètres ;

Considérant que la hauteur libre au-dessus du trottoir, sous l'oriel, est excessivement réduite (2m en son point le plus bas), constituant ainsi un danger pour les passants ;

Considérant que l'oriel déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art.10, §2) en ce que la largeur totale de celui-ci dépasse les 2/3 du développement de largeur de façade (5,50m au lieu de 4m) et en ce que l'oriel dépasse le plan vertical tracé avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que cet oriel permet d'augmenter quelque peu la surface des pièces de vie aménagées à chaque étage de la construction projetée ;

Considérant cependant que ce nouveau logement ne répond pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie (titre II, art.3) en ce que la pièce principale (séjour et cuisine intégrée) n'atteint pas 28m<sup>2</sup> (21,87m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le déficit pour cette pièce de vie principale atteint plus de 6m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande traduit une surdensification de la parcelle (P/S de 3,67) ;

Considérant qu'il s'agit en outre d'une nouvelle construction ;

Considérant dès lors que les dérogations du projet aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont trop nombreuses et non acceptables ;

Considérant par conséquent que les aménagements proposés ne sont répondeurs pas au bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable.

## 2<sup>de</sup> VOORWERP

Dossier ENS/36 – Aanvraag van de B.V.B.A. EFR Belgium voor het regulariseren van de wijziging van de uithangborden horend bij een bestaand benzinstation, Waversesteenweg 2009

---

**GEBIED :** In het GBP : typisch woongebied, langsheen een structurerende ruimte, op de grens van een beschermd landschap  
In de GSV: beperkt gebied

**BESCHRIJVING :** Het regulariseren van de wijziging van de uithangborden horend bij een bestaand benzinstation, Waversesteenweg 2009

**ONDERZOEK :** Enkel voor advies.

**MOTIEVEN :**

- afwijking op art.36 §1 2° van titel VI van de GSV (uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord dat parallel geplaatst is met de gevel of geveltop in het beperkt gebied)
- afwijking op art.39 §1 van titel VI van de GSV (uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de verboden of beperkte gebieden)

**AUDITIE :** Mijnheer Lior PRIDAN, de aanvrager.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed gelegen is op de grens van een beschermd landschap;

Overwegende dat het goed gelegen is in een beperkt gebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van de wijziging van de uithangborden horend bij een bestaand benzinstation betreft;

Overwegende dat het meer bepaald gaat over het regulariseren van de wijziging van de volgende uithangborden en totems :

- prijstotem (<a> op het plan), langs de linkse grens van het perceel,
- water&luchttotem (<b>), ook langs de linkse grens van het perceel,
- logo's luifel (<c>), aan de voorgevel, zijgevel rechts en links,
- logoshop (<d>), aan de voorgevel van de shop;

**Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie voor handelingen en werken op de grens van een beschermd landschap;**

**Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangborden gelijklopend met een gevel (Titel VI, art.36 §1 b) ), daar de aangevraagd gebogen bord <d> dat boven de ingang van de shop te plaatsen is, meer dan 0,25m uitsteekt ;**

**Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangborden gelijklopend met een gevel (Titel VI, art.36 §1 e)), daar het uithangbord op de luifel, hoger is dan 0,25m en de randen ervan overschrijdt;**

**Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake op de grond geplaatste uithangborden (Titel VI, art.39 §1 2°), daar er meer dan één inrichting per gebouw voorzien is ;**

**Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake op de grond geplaatste uithangborden (Titel VI, art.39 §1 4°), daar de totaaloppervlakte van de prijstotem (15m<sup>2</sup>) 3m<sup>2</sup> en de maximumhoogte van 3m overschrijdt ;**

**Overwegende dat de totaaloppervlakte van de water&luchttotem (4m<sup>2</sup>) ook 3m<sup>2</sup> overschrijdt;**

**Overwegende dat de totem, aan de zijde van de geuur, zwart en niet lichtgevend is, en aan de zijde van het benzinestation uit een zwartvlak met witte lichtgevende letters en cijfers bestaat ;**

**Overwegende dat de aangevraagde uithangborden en totems in harmonie zijn met het bouwwerk waarop ze aangebracht zijn;**

**Overwegende dat de uithangborden en de totems vastgemaken zijn in de private ruimte, overeenkomstig met de voorschriften van artikel 39 §1 3° van de GSV;**

**Overwegende dat de uitbaters hun activiteiten wensen bekend te maken;**

**Overwegende dat bij gevolg de afwijkingen aan de artikelen 36, §1 en 39, §1 van de GSV aanvaardbaar zijn;**

**Gunstig advies voor 6 jaren.**

**Gezien het unaniem gunstig advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, zijn de afwijkingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake uithangborden (Titel VI, art. 36 §1 en art. 39 §1) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden.**