

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

**29-06-2006**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mme Ch. WOUTERS, membre SDRB  
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS  
Mr H. CONVENT (IBGE)  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe  
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD

---

**PREMIER OBJET**

**Dossier mixte – Demande de permis d'urbanisme (dossier n° 14.109) et de permis d'environnement de classe 1B (dossier n° 02/0627) - Demande de Monsieur BUYSSCHAERT Raymond pour régulariser le parking aménagé en zone de recul et renouveler le permis pour exploiter diverses installations classées, chaussée de Wavre, 1228.**

---

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

**DESCRIPTIF :** régularisation d'un parking en zone de recul et renouvellement du permis d'exploiter diverses installations classées

**ENQUETE :** du 2 au 16 juin 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**  
- modification des caractéristiques urbanistiques  
- exploitation d'installations classées

**AUDITION :** Buysschaert Raymond

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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 régulariser un parking aménagé en zone de bâtisse à front de la chaussée à l'avant d'une carrosserie (5 emplacements de parking et 12 emplacements de stock de véhicules) et de renouveler le permis d'exploitation de diverses installations classées ;

Considérant l'imperméabilisation totale de la parcelle comportant une zone de recul en klinkers et une construction s'étendant jusqu'à la limite arrière de la propriété ;

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

Vu l'avis émis par l'Administration de l'Équipement et des Déplacements – Direction des Voiries (pas d'objection de principe);

Avis favorable aux conditions suivantes :

- aménager une haie et/ou un muret le long du trottoir afin de matérialiser la limite de propriété et de limiter l'impact visuel des véhicules
- obturer par une grille l'accès à cette zone en dehors des heures d'ouverture de la carrosserie
- respecter les conditions d'exploitation qui seront imposées par l'IBGE dans le permis d'environnement

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

**Le maintien du parking ainsi aménagé ne peut s'envisager que dans le cadre du maintien de l'exploitation existante.**

**DEUXIEME OBJET**

**Dossier 14.098 - Demande de Monsieur VERSCHAEVE Luc pour l'extension arrière et latérale (régularisation) de la maison unifamiliale trois façades sise avenue des Frères Goemaere, 36.**

---

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

**DESCRIPTIF :** extension arrière et latérale (régularisation) d'une maison unifamiliale trois façades

**ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006. Pas de réclamation.

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** Verschaeve Luc

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'extension arrière et latérale d'une maison unifamiliale trois façades ;

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

Considérant que l'extension arrière (véranda) n'engendre aucune modification de mitoyen ;

Considérant cependant que l'extension latérale (chambre) s'étend jusqu'à la limite de propriété, portant ainsi atteinte à la zone de recul latérale ;

Considérant néanmoins que cette chambre remplace un ancien garage implanté dans cette zone depuis plusieurs décennies ;

Considérant l'imperméabilisation importante de la zone de recul latéral ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- clôturer la zone de recul ;
- aménager les zones de recul en y prévoyant des plantations et y excluant tout stationnement (réduire la largeur de la zone d'accès actuellement minéralisée) ;
- améliorer l'intégration et l'esthétique de l'extension latérale en prévoyant une finition esthétique de la toiture plate (lestage gravier, toiture verte,...) et un enduit de façades identique à celui des façades du corps principal de la maison

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

-

**TROISIEME OBJET**

**Dossier 14.131 - Demande de Monsieur et Madame SENTERRE-HERBEUVAL pour régulariser une extension arrière + rénovation, drève de Willerieken, 50.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation et zone de servitudes au pourtour des bois et forêts

**DESCRIPTIF :** régularisation d'une extension arrière + rénovation

**ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006. Pas de réclamation.

**MOTIF :** - actes et travaux dans une zone de servitude au pourtour des bois et forêts

**AUDITION : Mr et Mme Senterre**

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser une extension sur un niveau à l'arrière d'une maison unifamiliale et de rénover entièrement celle-ci ;

Considérant que l'extension à régulariser a été construite il y a de nombreuses années (approximativement 30 ans) ;

Considérant que les transformations faisant l'objet de la demande permettent l'aménagement d'espaces intérieurs ouverts et lumineux ;

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

Considérant que l'ensemble du bâtiment et des aménagements du jardin sont situés dans la zone des 60 m de servitudes au pourtour des bois et forêts et partiellement dans la limite des 30 m ;

Considérant que la maison a été construite en 1949 et qu'elle est entièrement implantée dans la zone située entre 60 et 30 m de la limite de la forêt ;

Considérant qu'il en va de même pour les maisons voisines dont certaines sont implantées totalement dans la zone des 30m de la limite de la forêt ;

Considérant que l'augmentation de volume projetée est supérieure à 20 % du volume bâti autorisé en 1949 ;

Considérant dès lors, qu'en vertu de la prescription 16 du PRAS, l'interdiction de bâtir ne s'applique pas sur cette parcelle et que l'extension arrière de la maison unifamiliale devait être soumise à des mesures particulières de publicité ;

Considérant que seul un coin de l'extension d'une superficie de +/- 9 m<sup>2</sup> empiète sur la zone des 30 m à partir de la limite de la forêt ;

Considérant qu'à l'époque de la réalisation de cette extension, celle-ci était autorisable ;

Considérant que les reculs latéraux restent supérieurs à ceux des voisins directs et qu'une zone d'une largeur de plus de 3 m (minimum 4,30 m) reste libre de toute construction de part et d'autre de l'extension projetée ;

Considérant que ces retraits latéraux demeurent acceptables compte tenu de la disposition des lieux et de la bonne intégration du volume faisant l'objet de la demande au volume principal autorisé en 1949 ;

Considérant néanmoins que la rénovation de la façade à rue prévoit la mise en œuvre de châssis et de panneaux ayant une finition en afzélia, ce qui augmente la diversité de la façade avant ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de fournir à la commune une photo couleur de la façade avant après pose des nouveaux châssis en afzélia. Afin d'éventuellement limiter la diversité des matériaux en façade avant, la commune pourrait demander le remplacement du bardage actuel en bois peint en noir par un bardage en afzélia.

-

**QUATRIÈME OBJET**

**Dossier 14.138 - Demande de Monsieur et Madame MOLENBERG-CLERBAUX pour transformer et étendre latéralement avec création d'un logement supplémentaire, avenue des Meuniers, 42-44.**

---

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

**DESCRIPTIF :** transformer et étendre latéralement une maison unifamiliale avec création d'un logement supplémentaire (duplex)

**ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006. Deux lettres de réclamation sont parvenues. Elles concernent principalement :

- création d'une unité supplémentaire
- quid du problème de parking que cela engendrera dans la rue
- demande de ne pas subdiviser l'immeuble par la suite
- pente de garage trop forte
- revoir la conception du garage en terme d'implantation pour fournir des garanties sur son utilisation et pour éviter que les voitures garées dans la pente ne dépassent sur le trottoir
- garage ne sera pas utilisé mais servira pour réserver un emplacement de parking dans la rue
- erreurs en terme de niveaux sur la coupe BB, ce qui en complique la lecture
- hauteur du bâtiment trop importante, ce qui empêchera l'ensoleillement et la luminosité des immeubles voisins
- opposition à la toiture plate afin de garantir l'harmonie dans la rue (immeubles avec toiture en pente)
- balcon et terrasses surplombent ou donnent en face des chambres et salle de bain des maisons d'en face

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** Mr et Mme Molenberg, l'auteur de projet (Mr Callens), Mr. Goelen et Mme Laurence Janssens (voisins)

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension latérale d'une maison unifamiliale sur deux niveaux, dont un partiellement enterré ;

Considérant que la demande prévoit également la réalisation d'un logement supplémentaire en duplex sur l'extension latérale à la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est encore prévu de rehausser d'un mètre la façade arrière afin d'augmenter la surface réellement utilisable de la chambre 04 ;

Considérant la fermeture du front bâti par la suppression d'une dent creuse ;

Considérant que l'extension latérale sollicitée assure la jonction entre les alignements fort différents des constructions voisines n<sup>os</sup> 40-42 et 46 ;

Considérant que l'agrandissement de la maison unifamiliale permet, au rez-de-chaussée, la réalisation d'espaces ouverts et lumineux avec une terrasse vers le jardin en contrebas ;

Considérant qu'il est également prévu d'aménager un garage et une salle de jeux au rez-de-jardin, avec un accès aux espaces de vie situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que la forte pente de garage ne peut être acceptée en regard des dispositions en vigueur protégeant la sécurité des usagers des trottoirs ;

Considérant que le nouveau logement deux chambres créé en duplex sur l'extension latérale de la maison unifamiliale existante présente des espaces de vie ouverts et lumineux ;

Considérant que la hauteur de faîte projetée du nouveau logement en duplex est supérieure à celle des deux constructions voisines ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire l'impact visuel du volume projeté et de supprimer la toiture terrasse du duplex ;

Considérant les discordances importantes entre les plans, coupes et élévations du dossier ;

Considérant que les modifications résultant de ce qui précède nécessitent une adaptation importante du projet ;

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

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

-

### CINQUIÈME OBJET

**Dossier 14.120 - Demande de Monsieur GODIN Hubert pour agrandir l'arrière au rez-de-chaussée de la maison sise rue des Paons, 23.**

---

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

**DESCRIPTIF :** agrandir l'arrière au rez-de-chaussée de l'immeuble

**ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006. Pas de réclamation.

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** Mr Godin

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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'agrandir le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière d'une profondeur de 3 m, sur toute la largeur de la parcelle, à savoir 7 m ;

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

Considérant que le volume projeté dépassera le voisin le plus profond de 0,5 m et le voisin le moins profond d'un peu plus de 2 m ;

Considérant que la demande ne nécessite qu'une petite extension du mur mitoyen de droite (vers le n° 21) d'environ 2,15 m de hauteur sur une profondeur d'1,2 m ;

Considérant que ces transformations permettent d'aménager un coin repas ouvert vers le salon ;

Considérant également le placement de lanterneaux assurant un apport de lumière naturelle aux pièces intermédiaires du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse n'excèdera pas 11,25 m ;

Considérant que la toiture à réaliser sera recouverte d'un lestage en gravier ;

Considérant dès lors que l'extension proposée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique et homogène de la façade arrière (peinture, enduits...de teinte claire)

## **SIXIEME OBJET**

**Dossier 14.129 - Demande de Monsieur et Madame WEIN pour agrandir en toiture et aménager des**

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

**DESCRIPTIF :** agrandir en toiture et aménager des combles

**ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006. Pas de réclamation.

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** Mr et Mme Wein et l'auteur de projet (M. Bonnoron)

**Avis Commune :** réserve son avis dans l'attente d'une visite sur place

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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

Considérant qu'il s'agit de la modification du profil de toiture en augmentant la pente de celle-ci et rehaussant le faîte d'une maison unifamiliale et de réaliser une lucarne avec terrasse dans le versant arrière ;

Considérant qu'il est également prévu de rehausser la façade arrière au niveau de la chambre du 2<sup>ème</sup> étage tout en maintenant la fenêtre existante ;

Considérant que ces transformations permettent l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans les combles de la maison et d'augmenter la surface réellement utilisable de la chambre arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;

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

Considérant que la hauteur de faîte projetée dépasse d'environ 90 cm le faîte voisin le plus haut du n° 32 et le moins haut d'un peu plus de 2,50 m (voisin de gauche – n° 28) ;

Considérant toutefois que la lucarne projetée d'une largeur de 3,83 m, largeur inférieure aux 2/3 du développement de la façade arrière, présente une hauteur fort importante, à savoir 2,60 m ;

Considérant de ce fait que l'impact visuel de la lucarne est excessif et qu'il y aurait donc lieu de le limiter en diminuant la hauteur du chien assis ;

Considérant que la terrasse accessible depuis la lucarne projetée s'étend sur une profondeur d'environ 2,20 m et ce sur une largeur de presque 2 m ;

Considérant que cet aménagement serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage étant donné que ses dimensions importantes en permettraient une utilisation intensive ;

Considérant de plus que la chambre arrière du 2<sup>ème</sup> étage ne bénéficie pas d'une surface éclairante nette de 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher ;



Considérant de ce fait qu'il y aurait lieu de tenter de se rapprocher un maximum de cette valeur recommandée pour les actes et travaux relatifs à une construction existante, lorsque ceux-ci apportent des modifications majeures ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire la hauteur totale de la lucarne à 2 m maximum et sa largeur à 3,2 m en l'alignant sur la rehausse de façade du 2<sup>ème</sup> étage;
- limiter la profondeur de la terrasse des combles à environ 1,20 m ;
- augmenter la hauteur de la baie de la chambre arrière du 2<sup>ème</sup> étage.

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

### **SEPTIEME OBJET**

**Dossier 14.146 - Demande de la SA MOBISTAR pour installer une station GSM et UMTS, chaussée de Wavre, 2053.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation – espace structurant

**DESCRIPTIF :** installer une station GSM et UMTS

**ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** SA MOBISTAR

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et 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'extension d'une station de radiocommunication existante sur le toit d'un

immeuble de type moderniste ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur le placement de deux antennes supplémentaires sur des mâts existants et d'une troisième antenne sur un nouveau mât ;

Considérant que l'impact visuel de la situation actuelle est réellement excessif sur un immeuble d'angle présentant des qualités architecturales ;

Avis défavorable.

### **HUITIEME OBJET**

**Dossier 14.134 - Demande de Monsieur Briec Van Den Hove pour l'extension arrière, la transformation et la création d'un logement d'étudiant (régularisation) dans la maison unifamiliale sise avenue des Critrinelles, 72.**

---

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

**DESCRIPTIF :** agrandir à l'arrière, transformer et créer un logement d'étudiant

**ENQUETE :** du 2 au 16 juin 2006. Une réclamation. Elle concerne principalement :

- La véranda qui crée une servitude de jour (demande de prévoir un châssis fixe avec verre dépoli)
- Chambre mansardée et modification du relief du sol soumis à permis et non repris dans l'avis d'enquête publique
- abattage de 3 pins

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** Mr Briec Van Den Hove et Mme Claudine Mercier, voisine

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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 une maison unifamiliale trois façades par la construction d'une extension arrière et de créer un logement d'étudiant (régularisation) ;

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

Considérant que l'extension est limitée à une petite véranda sur un niveau, d'environ 1 m de profondeur et implantée en retrait de +/- 1 m de la limite mitoyenne avec la maison accolée ;

Considérant qu'elle n'engendre dès lors aucune modification de mitoyen et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'éviter toute vue droite non-conforme au code civil ;

Considérant également qu'il y a lieu de veiller à l'homogénéité de teinte des châssis et portes des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le logement d'étudiant dispose de conditions d'habitabilité vraiment minimales (superficie de la pièce de vie d'environ 14 m<sup>2</sup>, « coin cuisine » minuscule, hauteur sous plafond de 2,40 m, surface nette éclairante trop faible) ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et exprimée en séance de la commission de concertation ;

Considérant qu'il s'agit d'actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un châssis fixe avec vitrage translucide pour la joue de la véranda donnant sur la maison voisine n° 70
- prévoir un bac à plantes sur la terrasse à régulariser afin de limiter la zone accessible en conformité avec le code civil (minimum 1,90 m de recul pour les vues droites)
- homogénéiser les teintes des portes et châssis des façades visibles depuis l'espace public (avant et latérale)
- le logement d'étudiant doit rester annexé à la maison. Il ne peut être vendu séparément..

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

### NEUVIEME OBJET

**Dossier 14.127 - Demande de la sprl RENOCOM pour transformer une maison avec atelier et pigeonnier en deux logements, chaussée de Watermael, 10-12.**

---

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

**DESCRIPTIF :** transformation d'une maison avec atelier et pigeonnier en deux logements

**ENQUETE :** du 2 au 16 juin 2006. Une demande d'audition et une lettre de réclamation ont été introduites. La réclamation concerne principalement :

- changement de l'affectation d'un bâtiment en intérieur d'îlot en logement
- îlot déjà densément construit, et espace trop limité pour abriter deux unifamiliales
- problème de sécurité d'une habitation reliée à la rue uniquement par un passage étroit
- le voisin du n° 14 souhaite obtenir la garantie qu'il n'y aura jamais de vue directe sur son jardin depuis le logement arrière
- demande de privilégier la qualité de vie face à de tels projets de pure spéculation immobilière

**MOTIFS :** - modification des caractéristiques urbanistiques  
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (pour avis)

**AUDITION :** sprl Renocom et l'architecte  
Madame Blanpain et Mr. Tanguy Verhoosel

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison avec atelier et pigeonnier en deux logements ;

Considérant que le 1er logement (4 chambres) sera implanté dans la maison située à front de voirie et que le 2e logement (duplex 1 chambre) sera aménagé dans les anciennes annexes arrières (atelier et pigeonnier) ;

Considérant que la configuration des anciennes annexes n'est pas appropriée à une reconversion en logement autonome (étroitesse et structure rudimentaire)

Considérant que le projet installe un logement en intérieur d'îlot sans contribuer à son amélioration;

Considérant que le logement à front de rue ne dispose que d'une cour de moins de 10m<sup>2</sup> ;

Considérant la promiscuité entre les deux logements;

Considérant que les transformations proposées en façade avant n'améliorent pas son esthétique ;

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

Avis défavorable.

### DIXIEME OBJET

**Dossier 14.071 - Demande du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale – A.E.D. – Politique des Déplacements pour aménager l'itinéraire cyclable régional n° 16a, avenue Dehoux-boulevard des Invalides.**

---

**ZONE :** Au PRAS : réseau viaire - ZICHEE

**DESCRIPTIF :** aménagement de l'itinéraire cyclable régional n° 16a

**ENQUETE :** du 15 mai au 15 juin 2006. 27 lettres de remarques/réclamations, une demande d'audition et une lettre favorable au projet sont parvenues. Les remarques concernent principalement :

- le gracq estime que d'une manière générale, la solution proposée est optimale pour tous les usagers. Il demande de compléter le plan en ce qui concerne le marquage en rouge de la piste à hauteur de l'entrée du complexe de bureaux (juste avant l'av. Demey) et déplore l'interruption de la piste bidirectionnelle à hauteur de l'entrée du métro Demey côté nord
- opposition à la création d'une 3<sup>e</sup> bande (réservée aux bus), à l'abattage des arbres et à la suppression du parking sur l'avenue Dehoux
- on demande d'intégrer la piste cyclable aux larges trottoirs du bd des Invalides
- on demande de prendre en compte le mauvais état du revêtement bd des

**Invalides, d'y ralentir et diminuer la circulation et de lui donner le statut de zone 30**

- on demande de fermer la sortie du viaduc au niveau du magasin Carrefour
- on regrette qu'aucun aménagement ne soit prévu pour diminuer les nuisances sonores du viaduc entre Vignette et Invalides
- on demande une réhabilitation du viaduc (arbres, plantes, mise en peinture neutre)
- on demande de condenser les 3 arrêts de bus Demey/Dehoux en 2 afin de conserver le stationnement

**MOTIFS :**  
- modification de voies de communication  
- actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Le représentant de l'AED  
Messieurs Horenbeek et Speight, Madame Vande Sompels, réclamants

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

**Avis reporté en vue de débats plus approfondis et de visite sur le terrain.**

### ONZIEME OBJET

**Dossier 14.126 - Demande De Monsieur et Madame FIERIN-CARLIER pour la modification du profil du versant arrière de la toiture et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, rue de l'Application, 4.**

---

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

**DESCRIPTIF :** modification du profil du versant arrière de la toiture et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2006. Une demande d'audition nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** Mr et Mme Fiérin, Mr Di Méo (voisin de droite – n° 6 rue de l'Application)

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la rehausse d'un étage de la façade arrière et la réalisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (régularisation);

Considérant que ces transformations ont pour but d'aménager le grenier pour y installer une chambre et une salle de bain ;

Considérant la symétrie des baies proposées avec celles présentes au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'aménagement de toiture sollicité se fait dans la prolongation de la situation existante de fait au n° 2 ;

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

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne dépasse pas la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse n'excèdera pas 11 m ;

Considérant l'intervention des voisins de droite en séance de la commission de concertation ;

Avis favorable, à condition de prévoir une finition esthétique pour la toiture de l'extension du rez-de-chaussée.

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

### **DOUZIEME OBJET**

**Dossier 14.135 - Demande de Clean Active sprl et Wenalex sprl pour le changement de destination d'un entrepôt en deux commerces (salle de fitness et espace de sports et loisirs pour enfants), boulevard du Souverain, 220.**

---

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

**DESCRIPTIF :** changement de destination d'un entrepôt en deux commerces (salle de fitness et espace de sports et loisirs pour enfants)

**ENQUETE :** du 2 au 16 juin 2006. Pas de réclamation.

**MOTIFS :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**- plus de 200m<sup>2</sup> de commerce en zone mixte**

**AUDITION : Clean Active sprl et Wenalex sprl**

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

Considérant que le bien se situe en zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de changer la destination d'un entrepôt implanté en intérieur d'îlot en deux commerces (salle de fitness et espace de sports et loisirs pour enfants) ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un parking extérieur de 8 emplacements ;

Considérant que la demande ne comporte aucune modification de volume ;

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

Considérant que la prescription 3.3 du plan régional d'affectation du sol permet d'autoriser jusqu'à 1.000 m<sup>2</sup> de commerce en zone mixte à certaines conditions ;

Considérant que la superficie commerciale projetée est liée à la capacité de l'entrepôt existant ;

Considérant que la superficie plancher de cet entrepôt (1.140 m<sup>2</sup>) a été réduite à 998 m<sup>2</sup> de commerce par la limitation de la hauteur sous plafond (inférieure à 2,20 m) de certains locaux (sanitaires, locaux techniques, entrée, accueil, ...)

**Avis favorable à condition :**

- d'améliorer l'intégration du bâtiment implanté en intérieur d'îlot par la réalisation d'une toiture végétale ou finition esthétique lors du prochain renouvellement de l'étanchéité de la toiture ;
- de prévoir un réaménagement de qualité de la zone d'accès au bâtiment (création d'un maximum de surface perméable et de végétation en pleine terre, ...)
- d'obtenir un avis favorable de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements
- d'exclure toute activité au-delà de 22h00.

Les membres attirent l'attention du demandeur sur l'obligation du respect de l'arrêté relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et sur la nécessité d'obtenir un permis préalable pour toute implantation d'enseigne ou de totem, ou pour l'installation d'un système de conditionnement d'air.

La commune d'Auderghem examinera dans quelle mesure il y aura lieu de prévoir l'application de charges d'urbanisme.

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

### TREIZIEME OBJET

**Dossier 14.150 - Demande de Monsieur et Madame DE PAEPE-DANTHINE pour régulariser la toiture d'une extension arrière au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, avenue Gaston De Gryse, 1.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation  
Au PPAS n° 21 : zone résidentielle fermée

**DESCRIPTIF :** régularisation de la toiture d'une extension arrière au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 2 au 16 juin 2006. Pas de réclamation.

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** Monsieur De Paepe-Danthine, l'auteur de projet

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone résidentielle fermée du plan particulier d'affectation du sol n° 21 arrêté par arrêté royal du 16 novembre 1956 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le revêtement en tuiles de la toiture d'une extension arrière au rez-de-chaussée, en lieu et place d'une toiture vitrée ;

Considérant la situation de la demande à proximité de l'angle de l'îlot ;

Considérant cependant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 21 juin 2001 visant la construction d'une extension arrière de type véranda avec toiture vitrée ;

Considérant que la réalisation d'une toiture vitrée pour l'extension était une condition du fonctionnaire délégué ;

Considérant que le demandeur avait introduit un plan modificatif répondant à la condition susmentionnée ;

Considérant dès lors que l'annexe existante à l'arrière du rez-de-chaussée n'a pas été réalisée conformément aux plans approuvés par le Collège et joints au permis n° 13.216 en question ;



Considérant que la réalisation d'une toiture vitrée était donc une condition faisant partie intégrante du permis et étant indissociable de l'autorisation ;

Considérant que cette condition avait pour but de limiter les rehausses des mitoyens à une hauteur variant de 10 à 30 cm, suivant l'inclinaison de la toiture, afin de minimiser l'enclavement de la parcelle sise au n° 116 de l'avenue Gustave Demey ;

Considérant que les rehausses réellement réalisées atteignent par endroit 86 cm ;

Considérant dès lors que ces rehausses de mitoyens effectuées pour la mise en œuvre de la toiture en tuiles en lieu et place d'une toiture vitrée autorisée en 2001, sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis défavorable.

### **QUATORZIEME OBJET**

**Dossier 14.148 - Demande de Messieurs Matthew et Stephen BROOKS pour la rehausse d'un immeuble et l'aménagement de 4 appartements, chaussée de Wavre, 1520.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation – liseré de noyau commercial, point de variation de mixité – espace structurant

**DESCRIPTIF :** rehausse d'un immeuble et aménagement de 4 appartements

**ENQUETE :** du 3 au 17 juin 2006. Deux lettres de réclamation sont parvenues. Elles sont basées sur :

- nuisance sonore du côté d'un mur non isolé
- crevasse au dessus de la porte de rue du voisin à cause des travaux déjà effectués dans le resto-bar
- enlèvement de poutres porteuses dans l'immeuble
- rehaussement de l'immeuble va diminuer l'ensoleillement pour les constructions voisines
- fenêtres ajoutées dans l'immeuble donne l'aspect d'un immeuble de bureaux

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** Messieurs Brooks, l'auteur de projet

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et liseré de noyau commercial avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser un immeuble afin d'y aménager quatre appartements dont l'accès est prévu depuis l'avenue de Brouckère ;

Considérant l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant qu'il est prévu de rehausser l'immeuble de 5 m au total, afin de construire un étage supplémentaire et un niveau en toiture ;

Considérant l'implantation particulière de la parcelle sur l'angle de la chaussée de Wavre ;

Considérant que le volume projeté s'inscrit dans la prolongation du volume existant du bâtiment d'angle et dans le gabarit général de la chaussée de Wavre ;

Considérant que les deux constructions voisines du projet, dans l'avenue de Brouckère, sont anormalement basses (box de garages – rez uniquement) ;

Considérant de ce fait que ces garages ne doivent pas constituer une référence en tant que hauteur de bâtisse ;

Considérant également que le projet ne dépassera pas les constructions de gabarit *rez+2* existantes dans l'avenue de Brouckère et mitoyennes aux garages susmentionnés ;

Considérant que le projet permet de fermer le front bâti aux étages ;

Considérant qu'il y a lieu de soigner l'esthétique de l'immeuble en renforçant l'angle du bâtiment ;

Considérant également la disparité des couleurs des façades ;

Considérant de plus le manque de précision concernant les matériaux à mettre en œuvre ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'esthétique des façades en améliorant autant que possible le rythme des baies et en marquant l'angle du bâtiment par un traitement de couleur différenciée;
- supprimer le bardage en cèdre prévu avenue de Brouckère ;
- préciser tous les matériaux à mettre en œuvre.

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

### **QUINZIEME OBJET**

**Dossier 14.128 - Demande de Madame Nicole BORDENAVE pour transformer et agrandir la maison sise rue du Docteur, 30.**

---

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

**DESCRIPTIF :** démolition d'une véranda et construction d'une extension au rez-de-chaussée et de lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture

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

**MOTIF :** - immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

**AUDITION :** Madame Bordenave

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée et de lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture ;

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

Considérant que l'extension arrière, pourvue d'une finition esthétique (lestage en graviers), ne dépasse pas la profondeur de la maison voisine de droite et ne dépasse que de 1,20 m celle de la maison voisine de gauche ;

Considérant que les lucarnes projetées possèdent des dimensions raisonnables (largeur égale à la moitié de la largeur de la toiture et hauteur de 1,35 m en toiture avant et de 1,60 m en toiture arrière) et que leurs matériaux sont de qualité (zinc et aluminium thermolaqué) ;

Considérant néanmoins que les châssis existants en façade avant sont en bois peint et qu'il y a lieu de préserver le caractère architectural de la maison ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir un châssis en bois pour la lucarne avant

### **SEIZIEME OBJET**

**Aanvraag van de nv COFINIMMO voor het vervangen van een totem-uithangbord in de achteruitbouwstrook, Herrmann-Debrouxlaan, 44-46.**

---

**GEBIED :** IN het Gwop : administratief gebied langsheen een structurerende ruimte

**BESCHRIJVING :** vervanging van een totem-uithangbord in de achteruitbouwstrook

**ONDERZOEK :** Nihil.

**MOTIEF :** - handelingen en werken langsheen een structurerende ruimte (enkel voor advies)

**AUDITION :** nv Cofinimmo

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

« Considérant que la demande porte sur le remplacement d'un petit totem par un modèle plus grand de 3,5m de haut sur 1,2m de large, reprenant le numéro de police de l'immeuble ainsi que le nom d'une société établie dans l'immeuble ;

Considérant que cette demande se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant l'absence de prescriptions relatives aux totems dans le Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le P.R.A.S. dispose que les aménagements des abords visibles depuis l'espace public le long d'un espace structurant doivent préserver la qualité du paysage urbain ;

Considérant la qualité de présentation du dispositif ;

Considérant que celui-ci s'intègre bien dans le cadre urbain et s'harmonise avec l'architecture du bâtiment ;

Considérant que ce dispositif est de dimensions raisonnables ;

Considérant la nécessité pour cette entreprise de se signaler ;

Considérant l'absence de gêne de voisinage ;

Considérant que ce dispositif ne modifie pas les caractéristiques urbanistiques du quartier ;

AVIS FAVORABLE POUR 9 ANS

### **DIXSEPTIEME OBJET**

**Demande de la SA BELGOPOSTER pour placer deux dispositifs publicitaires de 36m2 en clôture de chantier, avenue Demey 8/angle rue Merjay.**

---

**ZONE :** Au PRAS : .....

**DESCRIPTIF :** placer deux dispositifs publicitaires de 36m2 en clôture de chantier, avenue

**ENQUETE :** Néant

**MOTIF :** - modification des caractéristiques urbanistiques

**AUDITION :** néant

**Avis Commune :**

**Avis AATL-DU :**

**Avis AATL-DMS :**

**Avis SDRB :**

**Avis IBGE :**

« Considérant que la demande porte sur le le placement d'une clôture de chantier surmontée de 2 panneaux publicitaires de 36 m2 et comprenant 2 panneaux d'affichage culturel de 2 m2, à l'angle de l'avenue Demey et de l'avenue GénL Merjay. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone d'habitation, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif en clôture chantier, limité à la durée de celui-ci ;

Considérant que ce dispositif comprend le placement d'une clôture masquant le chantier ;

Considérant que la demande n'est pas contraire au Règlement communal sur les bâtisses (A.R. du 31/3/1967) ;

AVIS FAVORABLE moyennant le respect du dossier joint à l'appui de la demande, à savoir :

- réalisation de la clôture comme sur le photo-montage, permettant de dissimuler le chantier en cours ;
- intégration de 2 dispositifs de 2 m2 d'affichage culturel ;
- dispositif publicitaire placé parallèlement à la clôture et limité à la durée du chantier

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE