

**A U D E R G H E M**

**Commission de concertation**

**O U D E R G E M**

**Overlegcommissie**

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

**30-11-2006**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mr. PLOMPEN, membre AATL-DMS

Mme CH. WAUTERS, membre SDRB

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme. R. SNAPS, Secrétaire

Mme S. PEETERS, Secrétaire-adjointe

**Absents-excusés/Afwezig-verontschuldigd :**

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

Mme J. BAYOT

---

## **PREMIER OBJET**

**Dossier 14.224 – Demande de la sprl DINA TRAVEL pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’un immeuble mixte afin d’y aménager une agence de voyage, boulevard du Souverain 242/244.**

---

**ZONE :** Au plan régional d’affectation du sol : zone d’habitation, zone verte, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement et espace structurant

**DESCRIPTIF :** Construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’un immeuble mixte (commerce + logements), afin d’y aménager une agence de voyage.

**ENQUETE :** du 08 au 22 novembre 2006. Aucune lettre de réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

**MOTIFS :**

- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- Augmentation de la surface commerciale à plus de 150 m<sup>2</sup> (PRAS 2.3)

**PRESENTS :** Mme Nicolosi ( demandeur) et l’auteur de projet (Mr Sibenaler)

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 verte, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement 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 construire une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’un immeuble mixte destiné au commerce et aux logements, afin d’y aménager une agence de voyage ;

Considérant que l’extension projetée sera implantée contre les garages existants pour rejoindre le bâtiment principal et le fond de la parcelle ;

Considérant qu’il est prévu de remplacer les deux portes de garage par des portes en vitrage translucide, semblables à la façade avant projetée de l’agence de voyage ;

Considérant que la demande prévoit également le réaménagement de la partie de la zone de recul menant aux garages en jardinet avec chemin d’accès pour piétons ;

Considérant que le volume projeté dépasse entièrement la profondeur de la construction voisine de droite, tout en respectant un recul latéral de minimum 3,20 m ;

Considérant que le projet réduit la surface perméable et porte atteinte à l’intérieur de l’îlot dans le seul but d’implanter un nouveau commerce à l’arrière du bâtiment, non lié à l’un des logements et ceci en dehors d’un liseré de noyau commercial;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis défavorable.

## DEUXIEME OBJET

**Dossier 14.186 – Demande de la sprl Bis Millah (Monsieur et Madame Salma Sajal) pour le changement d'utilisation d'un commerce en restaurant, le changement de destination d'une partie d'un logement en commerce, la création d'une lucarne, l'aménagement d'une terrasse en toiture et la remise en peinture des façades de l'immeuble sis chaussée de Wavre 1002.**

---

**ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation avec un point de variation de mixité, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTIF :** changement d'utilisation d'un commerce en restaurant, changement de destination d'une partie d'un logement en commerce, création d'une lucarne, aménagement d'une terrasse en toiture et remise en peinture des façades

**ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2006. Aucune réclamation n'a été introduite.

**MOTIFS :**  
Modification partielle de la destination d'un logement (PRAS 0.12)  
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 3.5)  
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

**PRESENTS :** Monsieur et Madame Salma Sajal et la représentante de leur architecte (Mme Pochet)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un 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 changer l'utilisation d'un commerce en restaurant, la destination d'une partie d'un logement en commerce, de créer une lucarne (régularisation), d'aménager une terrasse en toiture (régularisation) et de repeindre les façades d'un immeuble (régularisation) ;

Considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée sera destiné au commerce (restaurant) et que les étages resteront affectés à un logement de 5 chambres ;

Considérant que le projet satisfait à la prescription 0.12 9° du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

Considérant que les odeurs de cuisine du restaurant seront évacuées en toiture, sans causer de nuisance au voisinage ;

Considérant néanmoins que l'implantation du conduit d'évacuation de la hotte, le long de la façade à rue, est inesthétique et inappropriée ;

Considérant que la lucarne s'intègre correctement au bâti existant ;

Considérant que la terrasse en toiture constitue le seul espace privatif extérieur du logement, améliore de ce fait ses conditions de confort et présente des dispositifs la rendant conforme aux dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer l'esthétique du garde-corps à rue ;

Considérant également que les teintes mises en œuvre pour la peinture des façades ainsi que les 3 percements en façade (av. des Volontaires) soulignent « fortement » les qualités architecturales de l'immeuble ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- le commerce doit être accessoire au logement des étages
- proposer un garde-corps plus esthétique et discret pour la terrasse en toiture, à implanter légèrement en recul par rapport au plan de la façade et à agrémenter de plantations
- supprimer et reboucher les grilles et ouvertures en façade (av. des Volontaires)
- habiller le conduit d'évacuation de la hotte ou l'implanter davantage en recul par rapport au plan de la façade afin qu'il soit moins visible depuis l'espace public
- proposer une teinte moins franche pour les encadrements de baies et autres éléments actuellement peints en bleu (hormis la SDRB)

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

## TROISIEME OBJET

**Demande de Monsieur JAHANGIR SALMA pour le placement d'enseignes sur un immeuble destiné à un restaurant, chaussée de Wavre 1002.**

---

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation avec un point de variation de mixité, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Placement d'enseignes sur un immeuble destiné à un restaurant
- ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques
- PRESENTS :** Monsieur et Madame Salma Sajal Jahangir et la représentante de leur architecte (Mme Pochet)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un 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 placer des enseignes liées à l'exploitation d'un restaurant ;

Considérant que l'enseigne parallèle et les deux enseignes perpendiculaires aux façades sont dispensées de permis, moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que la demande de placement d'un néon lumineux a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant que la demande n'est pas contraire aux dispositions du Règlement communal sur les Bâtisses ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 9 ans à condition de :

- placer les enseignes perpendiculaires à la façade à au moins 50 cm des limites mitoyennes
- diminuer les dimensions de l'enseigne placée au-dessus de la porte d'entrée des sorte qu'elle reste sous le seuil de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage.

## QUATRIEME OBJET

**Dossier 14.218 – Demande de Monsieur Nielsen pour installer un système d'air conditionné avenue Walckiers 37.**

---

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTIF :** installer un système d'air conditionné (2 unités)
- ENQUETE :** du 2 au 16 novembre 2006. 2 lettres de réclamation et une pétition comportant 34 signatures nous sont parvenues. Elles concernent principalement :
- appareils existants installés sans permis
  - fonctionnement des appareils et nouvelle demande de permis malgré un précédent refus de permis (dossier 14.090) et un PV d'infraction dressé par la Commune
  - installation d'air conditionné essentiellement liée à l'activité professionnelle du demandeur
  - bruits permanents, pollution de l'air et son incidence sur la santé, risque de généralisation
  - la nouvelle demande ne modifie aucunement les problèmes de bruit (règles d'environnement) et d'esthétique (règles d'urbanisme)
- MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- PRESENTS :** Mr Nielsen et les réclamants (Mme Lenders, Mr et Mme Daems-Neefs, Mr Lechat, Mme Boone, Mme Evrard, ...)

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de placer un système d'air conditionné (2 unités extérieures) sur la toiture de la lucarne arrière d'une maison ;

Considérant que ces unités sont destinées à refroidir deux chambres installées sous les combles ;

Considérant qu'actuellement un dispositif d'air conditionné est installé et en fonction (une unité sur la façade arrière et deux unités sur la toiture de la lucarne arrière) ;

Considérant que ces appareils ont été installés sans permis d'urbanisme préalable et que cet ensemble ne respecte pas les normes de bruit ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme visant le placement d'un système d'air conditionné (3 unités extérieures pour refroidir une chambre et un bureau installés sous les combles (fonctionnement durant l'été) et un local informatique installé dans le bureau (fonctionnement permanent)) sur la toiture de la lucarne arrière de la maison a fait l'objet d'un refus de permis en date du 3 août 2006 ;

Considérant que les unités existantes ont fait l'objet d'un PV d'infraction dressé le 3 octobre 2006 ;

Considérant que la présente demande ne prévoit aucun dispositif destiné à éviter les nuisances sonores ;

Considérant en outre l'impact visuel de ces dispositifs, implantés sur une imposante lucarne d'environ 2 m de hauteur ;

Considérant qu'il existe d'autres moyens pour obtenir une température modérée en été dans les pièces sous toiture (stores, isolation performante, ouverture des fenêtres...) ;

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique ;

Avis défavorable.

La commission demande que les grillages qui surmontent les murs du jardin en contradiction avec le règlement communal et sans qu'une demande de dérogation n'ait été introduite, soient enlevés.

## CINQUIEME OBJET

**Dossier 14.068 – Demande de Mesdames Perneel et Lebon pour la transformation, l’extension en toiture avec création d’un logement supplémentaire et l’aménagement d’un duplex (niv. 0 et -1) à l’arrière d’un immeuble mixte, chaussée de Wavre 1320 A.**

---

**ZONE :** Au plan régional d’affectation du sol : zone d’habitation avec un point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, le long d’un espace structurant

**DESCRIPTIF :** transformation, extension en toiture avec création d’un logement supplémentaire et aménagement d’un duplex (niv. 0 et -1) à l’arrière d’un immeuble mixte

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

**MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 3.5)

**PRESENTS :** Madame Perneel, son architecte (Mme Verdickt), Mr Vanbellingen (représentant Mme Lebon) et architecte (Mr Florin)

Après un échange de vue, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant :

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 la transformation, l’extension en toiture avec création d’un logement supplémentaire et l’aménagement d’un duplex (niv. 0 et -1) à l’arrière d’un immeuble mixte (logement et commerce) ;

Considérant qu’il s’agit plus précisément de rehausser les façades d’environ 1,60 m afin d’aménager un duplex en toiture et de régulariser l’aménagement d’un duplex à l’arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol (en lieu et place de la cuisine et de l’atelier du commerce et d’une cave), la construction d’une extension arrière au rez-de-chaussée et l’agrandissement du commerce par la construction d’un escalier reliant le rez-de-chaussée au sous-sol ;

Considérant que compte tenu du fait que le rez-de-chaussée est propriété d’un des demandeur et que les étages sont propriété de l’autre demandeur, il y a lieu de séparer les deux demandes et qu’en séance, il a été convenu avec son propriétaire que la demande relative à l’aménagement du rez-de-chaussée serait introduite ultérieurement ;

Considérant qu’outre le rez-de-chaussée, l’immeuble transformé (rez+3+toiture à versants) comportera 3 logements;

Considérant l’absence de locaux communs (poubelle, vélo,...) ;

Considérant que le profil de toiture dépassera, au faite, d’environ 2,50 m la hauteur de la toiture plate de l’immeuble voisin de gauche (n° 1320) et d’environ 6 m la toiture de l’immeuble voisin de droite (n° 1322) ;

Considérant que la rehausse de façade telle que proposée (pratiquement entièrement vitrée) ne s’intègre pas aux caractéristiques architecturales de l’immeuble existant ;

Considérant que l’analyse du dossier fait apparaître l’existence d’infraction aux étages qu’il y a lieu de régulariser ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis défavorable

## SIXIEME OBJET

**Demande de la société PUILAETCO PRIVATE BANKERS pour le remplacement d'une enseigne sur un immeuble de bureaux, avenue Hermann-Debroux 46.**

---

<b>ZONE :</b>	<b>Au plan régional d'affectation du sol : zone administrative et espace structurant</b>
<b>DESCRIPTIF :</b>	<b>Remplacement d'une enseigne sur un immeuble de bureaux</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>Néant. Uniquement pour avis.</b>
<b>MOTIF :</b>	<b>Dérogation au règlement communal sur les bâtisses (superficie de l'enseigne supérieure à 3 m<sup>2</sup>)</b>
<b>PRESENTS :</b>	<b>Monsieur de Beaufort (Petrus) et Monsieur Lana (demandeur)</b>

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

Considérant que la demande porte sur le placement d'une nouvelle enseigne sur un immeuble de bureaux, en façade avant, entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone administrative et espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant que cette demande déroge aux dispositions du Règlement communal sur les Bâtisses en ce que l'enseigne dépasse la superficie autorisée de 3 m<sup>2</sup> ;

Considérant l'ancienneté dudit règlement ;

Considérant la qualité de présentation du dispositif et sa parfaite intégration à l'esthétique de la façade de l'immeuble ;

Considérant la nécessité pour cette société de se signaler ;

Considérant l'absence de nuisances ;

Avis favorable pour 9 ans

## SEPTIEME OBJET

**Dossier 14.188 – Demande de Madame Rachida BEN AMAR pour la construction d’une extension sur deux niveaux, à l’arrière d’une maison unifamiliale, avenue Josse Smets 10.**

---

- ZONE :** Au plan régional d’affectation du sol : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension sur deux niveaux, à l’arrière d’une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** du 02 au 16 novembre 2006. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement :
- profondeur de bâtisse excessive ;
  - risque d’un précédent en ce qui concerne une largeur d’annexe excessive, à savoir toute largeur de la parcelle ;
  - diminution de luminosité pour les jardins voisins ;
  - effet “*bunker/couloir*” dans les jardins voisins, diminution excessive de l’habitabilité/du confort des constructions et jardins voisins ;
  - maintien d’une surface perméable de jardin insuffisante (disproportion entre les surfaces destinées aux jardins et aux constructions) ;
  - rehausse abusive des murs mitoyens ;
  - diminution de l’enseillement ;
  - perte de vue pour les jardins voisins.
- MOTIF :** - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- PRESENTS :** L’auteur de projet (Mr Wantens), Mme McIntyre et Madame Haye(Josse Smets 8) et son conseil (Mr Beaujean), Mme Bilteryst (Josse Smets 12).

Après un échange de vue, 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 construire une extension sur deux niveaux à l’arrière d’une maison unifamiliale ;

Considérant que cette annexe permet l’agrandissement de la cuisine, l’aménagement d’une salle de bains et d’un accès au sous-sol ;

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

Considérant que la construction projetée couvre toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée et une largeur de 2,66 m au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande dépasse la construction voisine la plus profonde de droite (n° 12) de 3,60 m au rez-de-chaussée et à l’étage ;

Considérant qu’elle dépasse la profondeur de la maison voisine la moins profonde de gauche (n° 8) de 4,24 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse sera portée à 14 m, escalier d’accès au jardin inclus ;

Considérant l’imperméabilisation excessive de la parcelle, à savoir 85,5 % ;

Considérant que les pièces situées en sous-sol seront aménagées en pièces de vie, sans pour autant bénéficier d’éclairage direct, ni d’une hauteur sous plafond suffisante (2,05 m) ;

Considérant les rehausses et extensions excessives des murs mitoyens existants ;

Vu la faible profondeur de la parcelle (< 19 m) et l'orientation Est du jardin ;

Considérant les pertes de luminosité et d'ensoleillement qu'engendrerait l'extension sur les terrains mitoyens voisins ;

Considérant dès lors que projet, tel que présenté, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis défavorable.

## HUITIEME OBJET

**Dossier 14.227 – Demande de Monsieur Niemants pour la mise en peinture de la façade avant de la maison sise rue de la Vignette 31 (report d’avis – voir commission de concertation du 9 novembre 2006).**

---

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

**DESCRIPTIF :** Mise en peinture de la façade avant de la maison

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

**MOTIF :** Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier

**PRESENTS:** Monsieur Niemants et Monsieur Stevens (conseil)

**En séance du 9 novembre 2006, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l’attente de l’introduction, par le demandeur, d’un complément de dossier relatif aux transformations de façade (modification des châssis et de la porte d’entrée, ferronnerie du balcon).**

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 peindre la façade avant d’une maison unifamiliale ;

Considérant que cette façade, actuellement cimentée, sera peinte dans un ton terra-cotta (couleur brique) ;

Considérant qu’il a été constaté que les châssis et la porte d’entrée ont été modifiés sans permis d’urbanisme ;

Considérant également que le garde-corps en ferronnerie du balcon a été enlevé ;

Considérant que cette maison fait partie d’un ensemble de 3 maisons similaires ;

Considérant que les deux maisons en questions ont conservé leurs caractéristiques d’origine (dessin des châssis, ferronneries des balcons, ...) et qu’elles sont peintes dans un ton crème ;

Avis favorable sur la mise en peinture de la façade aux conditions suivantes :

- prévoir une peinture de teinte claire et neutre proche de celle des maisons situées à gauche
- replacer une ferronnerie de balcon similaire à l’original ou à celles des deux maisons voisines de gauche

Condition supplémentaire de L’AATL-DMS :

- Remplacer les châssis et la porte existants par des menuiseries en bois identiques à celles des maisons voisines de gauche (dessins, matériaux, divisions et profils)

La Commission attire l’attention du demandeur sur la nécessité de préserver les caractéristiques de la zone de recul, en ce compris les ferronneries.



## NEUVIEME OBJET

**Dossier 13.792 – Demande du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale – Administration de l'Équipement et des Déplacements – Direction des Voiries pour construire le Viaduc des Trois Fontaines (régularisation après travaux), Chaussée de Wavre (report d'avis – voir commission de concertation du 9 novembre 2006).**

---

**ZONE :** Au PRAS : espace structurant  
Au PPAS n° 42 (10/03/1987) : zone de voirie

**DESCRIPTIF :** construire le Viaduc des Trois Fontaines (régularisation après travaux)

**ENQUETE :** du 11 septembre au 11 octobre 2006. Trois demandes d'audition nous sont parvenues.

**MOTIF :** Projet soumis à étude d'incidences en vertu de la rubrique 8 de l'annexe A du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

**PRESENT :** Néant

**En séance du 9 novembre 2006, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la CRMS. L'avis de la CRMS n'étant pas parvenu et s'agissant d'une demande de permis unique, la commission reporte à nouveau son avis dans l'attente de l'avis de la CRMS**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

R. SNAPS

Le Président,

A. LEFEBVRE