

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

**27-09-2007**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mr B. GALAND, membre AATL-DMS (uniquement pour le point 14)  
Mme V. DESPEER, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint  
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjoint

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :** Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD  
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS  
Mr H. CONVENT, membre IBGE

---

## PREMIER OBJET

**Dossier 14.350 – Demande de Monsieur et Madame MILLOR-COLOMBO pour l’extension à l’arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée et les transformations intérieures d’une maison unifamiliale, rue des Trois Ponts 18.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Extension à l’arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée et transformations intérieures d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6).  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Madame Millor-Colombo, les demandeurs et X. Bonnoron, 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 à l’arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande permettrait d’augmenter la surface du salon et de la salle à manger situés au rez-de-chaussée et d’aménager un jardin d’hiver au rez-de-jardin ;

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

Considérant que le projet inclut également quelques transformations intérieures ayant pour but de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que le projet dépasse entièrement la construction voisine la moins profonde (n° 16) de plus de 3 m (5,90 m), sans pour autant dépasser l’immeuble voisin le plus profond (n° 20) ;

Considérant que le projet ne présente pas un retrait latéral de 3 m ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant néanmoins que l’extension projetée se situe du côté du n° 20 et qu’elle n’augmente pas la profondeur totale de bâtisse existante vu la présence d’une annexe de même profondeur côté n°16 (+/- 15 m dans l’axe de la parcelle) ;

Considérant de ce fait que le projet permet d’uniformiser la nouvelle façade arrière ;

Considérant de plus que l’extension s’adosse à un haut mur mitoyen existant ;

Considérant qu’il n’y a dès lors aucune modification au niveau des mitoyens ;

Considérant la faible largeur (4,75 m) et la grande profondeur de la parcelle;

Considérant la présence de nombreuses extensions arrières fort profondes sur les terrains voisins ;

Considérant que la demande n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Considérant l’absence de réclamation ;

**Avis favorable.**

## DEUXIEME OBJET

**Dossier 14.338 – Demande de Monsieur Arthur FORBES pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-jardin d’une maison unifamiliale, avenue Josse Smets 35.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension à l’arrière du rez-de-jardin d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur Serck, 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, à l’arrière du rez-de-jardin d’une maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande permet de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts vers le jardin ;

Considérant que l’extension sollicitée dépasse la construction voisine de gauche, la moins profonde (n° 37), d’un peu plus de 2 m ;

Considérant également que cette annexe dépasse la profondeur autorisée de l’habitation voisine de droite, la plus profonde (n° 33), de 1,90 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse ne dépassera pas 12,50 m ;

Considérant néanmoins qu’il est prévu d’étendre le mur mitoyen de gauche (vers le n° 37) sur une profondeur dépassant de 1,35 m celle de l’extension sollicitée ;

Considérant de plus que la hauteur du nouveau mitoyen de gauche dépassera de plus de 30 cm la hauteur de la toiture de l’extension ;

Considérant que cet accroissement du mitoyen de gauche ne semble aucunement justifié ;

Considérant dès lors que le volume de l’annexe sollicitée n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, moyennant une limitation de l’extension du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que les dérogations au règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont acceptables ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter l’extension du mitoyen de gauche à 60 cm au delà de la profondeur de l’annexe et la hauteur de l’acrotère au strict minimum ;
- prévoir une finition esthétique à la toiture plate de l’annexe (lestage en gravier, toiture

**végétale, ...)**

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

### TROISIEME OBJET

Dossier 14.286 – Demande de Monsieur Alexander VON WITZLEBEN pour la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale, rue Firmin Martin 2.

---

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

**DESCRIPTIF :** Transformation et extension d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 31 août au 14 septembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

**MOTIF :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (titre I art. 3) et de toiture (titre I art. 6)

**AUDITION :** Monsieur Von Witzleben , Madame Raabe et 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'agrandir et de transformer une maison unifamiliale trois façades par la rehausse des façades (environ 85 cm) et de la toiture (redressement des pans latéraux en pignons), la création de deux petites lucarnes, la construction d'une extension (« remise semi-ouverte ») et d'un auvent en façade latérale gauche ;

Considérant que le projet permet d'aménager des espaces de vie dans le volume de toiture (1<sup>er</sup> étage) ;

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

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (l'extension (remise) est située dans la zone de recul latérale et contre la limite mitoyenne) et de toiture (le projet dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen-garage- le plus bas (maison voisine de droite) ;

Considérant néanmoins que le volume principal de cette maison ne sera dépassé que d'environ 85 cm au faîte ;

Considérant également que la maison voisine de gauche possède un gabarit bien plus important (rez+1+haute toiture à versants) ;

Considérant que la hauteur projetée n'est pas excessive, que le gabarit général (rez+toiture à versants) est préservé et qu'il n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est acceptable ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant toutefois que la remise et le auvent couvrent pratiquement toute la largeur de la zone de recul latérale, en totale contradiction avec les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'ils suppriment ainsi la lisibilité de la maison « 3 façades » ;

Considérant également que la volumétrie et les matériaux proposés pour ces éléments ne présentent aucune intégration à l'esthétique de la maison ;

Considérant que l'habitation dispose d'une serre peut intégrée au bâti existant ;

**Considérant que les plans soumis à l'enquête comportent des erreurs de dessin et des discordances entre les diverses vues;**

**Considérant que des plans complétés ont été introduits après la fin de l'enquête publique;**

**Considérant néanmoins que ces plans comportent encore toujours des erreurs de dessin et des discordances entre les diverses vues;**

**Avis favorable sur le projet tel que soumis aux mesures particulières de publicité, à condition de supprimer l'extension latérale (remise) et l'auvent en plexi situés en façade latérale gauche de la maison, néanmoins un auvent vitré limité à la protection de la porte d'entrée peut être autorisé.**

**La commission demande d'intégrer la serre de manière cohérente dans le projet de rénovation de l'habitation (matériaux, teintes,...)**

**Des plans modificatifs (sans erreur ni discordance entre les diverses vues) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.**

## QUATRIEME OBJET

**Dossier 14.347 – Demande de Monsieur Jean-Louis HENKENS pour la transformation d'une maison unifamiliale en bifamiliale, avenue André Drouart 10.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation  
Au PPAS n°1A (A.R. 11/04/1969) : zone résidentielle fermée

**DESCRIPTIF :** Transformation d'une maison unifamiliale en bifamiliale

**ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

**MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de garage

**AUDITION :** Madame Henkens, et M. Vanturenhout, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, l'avis majoritaire (Commune, IBGE et SDRB) suivant :

### **Avis majoritaire**

Considérant que le bien se trouve 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° 1A arrêté par arrêté royal du 11 avril 1969 ;

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'une maison unifamiliale avec garage en maison bifamiliale sans emplacement de parking ;

Considérant que cette transformation s'accompagne de la réalisation d'une extension à l'arrière des deux niveaux de sous-sol et du rez-de-chaussée du bâtiment, avec aménagement d'une terrasse sur la toiture du nouveau volume ;

Considérant que la façade arrière de l'agrandissement sera alignée sur celle de la construction voisine de gauche, la plus profonde (n° 8) ;

Considérant que la terrasse projetée nécessite le placement d'un écran brise-vues au-dessus du mur mitoyen de droite (vers le n° 12) ;

Considérant néanmoins que l'extension projetée est conforme aux dispositions du PPAS et du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant que chaque logement bénéficiera d'un accès individuel depuis l'espace public ;

Considérant que la première habitation, 2 chambres avec bureau, occupera trois niveaux et aura un accès direct au jardin, depuis le second sous-sol ;

Considérant que le 2<sup>ème</sup> logement, également doté de deux chambres, sera aménagé en duplex aux étages, avec entrée via le rez-de-chaussée et large terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant l'apport d'un logement de qualité ;

Considérant que le projet nécessite la suppression du garage existant ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en ce qu'il en impose un par logement ;

Considérant néanmoins que la zone de recul sera réaménagée en jardinet planté en pleine terre, hormis les deux accès aux logements ;

Considérant que le garage existant accessoire à l'habitation est peu praticable et que la pente pour y accéder n'est pas conforme aux normes actuellement en vigueur ;

Considérant la proximité de plusieurs moyens de transports en commun ;

Considérant dès lors que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière de garage

**est acceptable et qu'elle ne serait pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage**

**Considérant toutefois que plusieurs pièces d'habitations ne présentent pas une hauteur sous plafond suffisante au regard des dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;**

**Considérant néanmoins que la hauteur sous plafond des chambres (2,40 m) reste proche de la norme légale imposant 2,50 m et se justifie par le faux-plafond destiné à dissimuler la poutre ;**

**Considérant également que la faible hauteur sous-plafond du petit salon TV du triplex (2,18 m au 1<sup>er</sup> sous-sol) est acceptable vu les aménagements intérieurs proposés de part et d'autre de cette pièce (HSP atteignant 5,09 m) ;**

**Considérant de plus qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable.**

**L'avis minoritaire de l'AATL-DU défavorable sur la dérogation au PPAS est libellé comme suit :**

**Avis AATL-DU :**

**Considérant que le projet supprime le seul garage existant et ajoute un logement ;**

**Considérant qu'il n'est pas possible de déroger à la prescription du PPAS relative aux garages ;**

**Avis défavorable sur la dérogation au PPAS**

## CINQUIEME OBJET

**Dossier 14.344 – Demande de Monsieur Erwin BARBE pour la rénovation d’un appartement et l’aménagement d’une terrasse sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage, Boulevard des Invalides, 123.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Rénovation d’un appartement et aménagement d’une terrasse sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage
- ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l’enquête, dont une collective émanant de 3 propriétaires. Elles concernent principalement :
- la nécessité de modifier l’acte de base existant, après obtention d’une majorité de  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires lors d’une assemblée générale (absence de vote à ce jour) ;
  - les désagréments et moins-value causés par l’aménagement d’une terrasse sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage ;
  - des vues directes vers le jardin, l’intérieur de l’appartement du rez-de-chaussée, les cours des bâtiments voisins et l’intérieur des habitations voisines (et donc atteinte à la vie privée) ;
  - une diminution d’ensoleillement dans le cas de la réalisation d’un mur limitant les vues (vers le n° 127).
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Monsieur Goedhuys, l’architecte et Monsieur Maufroy, réclamant (n° 127, Bd des Invalides, représentant Mme Maufroy – n° 125, Bd des Invalides)

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 rénovation d’un appartement et de l’aménagement d’une terrasse sur une toiture plate, à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage d’un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la rénovation complète de l’appartement une chambre, la fermeture de la petite loggia située en façade arrière en vue d’y aménager une buanderie ainsi que l’aménagement d’une terrasse sur la toiture plate de l’annexe du rez-de-chaussée (accessible depuis la chambre de l’appartement du 1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant que la terrasse sollicitée occupe toute la toiture plate de l’annexe du rez-de-chaussée, à savoir une profondeur totale de 2,92 m sur une largeur de 3,64 m ;

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 ce que l’aménagement de la terrasse à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse la construction voisine de gauche (n° 125) la plus profonde de 2,40 m et la construction voisine la moins profonde (n° 121) de 5,72 m ;

Considérant que la dérogation en matière de toiture consiste au dépassement du profil du projet par rapport au profil mitoyen le plus bas ;

Considérant l’orientation nord-ouest du jardin ;

Considérant de ce fait que la demande d’aménagement d’une terrasse sur la totalité de la toiture plate de l’annexe du rez-de-chaussée serait de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

**Considérant dès lors que les dérogations sollicitées sont trop importantes, malgré le recul latéral de 2,32 m par rapport à l'axe mitoyen de droite (vers le n° 121) ;**

**Considérant néanmoins qu'une petite zone de balcon, similaire à la loggia existante et dont la fermeture fait partie de la demande, pourrait déjà considérablement améliorer les conditions de confort dudit logement sans pour autant porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter la profondeur de la terrasse à une petite zone de balcon de 1,25 m maximum par rapport au plan de la façade arrière ;
- limiter la largeur de la zone de balcon à la largeur de la porte fenêtre (2,04 m) ;
- rendre le surplus de la toiture plate inaccessible (garde-corps + bacs plantés latéraux sur la profondeur de la zone de balcon) ;
- limiter la rehausse du mur mitoyen de gauche (vers le n° 125) à la profondeur de la zone de balcon et à une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de cette dernière zone ;
- obtenir l'accord de la copropriété.

**Avis complémentaire AATL-DU et IBGE**

**Considérant qu'il y a lieu de maintenir la cohérence de la façade arrière avec ses balcons aux étages ;**

**Avis défavorable sur la fermeture du balcon**

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

## SIXIEME OBJET

**Dossier 14.333 – Demande de Monsieur BUTRUK et Madame PORYCKA pour la réalisation d’une toiture à la Mansart et l’aménagement de deux duplex 2 chambres, avenue Alfred Bastien 24.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Réalisation d’une toiture à la Mansart et aménagement de deux duplex 2 chambres

**ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. Neuf lettres de réclamation et une pétition comportant 108 signatures nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :

- le gabarit démesuré du projet par rapport à l’ensemble des habitations des avenues Bastien et des Meuniers (petites maisons unifamiliales, assez basses)
- la hauteur excessive du projet par rapport aux immeubles du quartier
- la perte de soleil et de luminosité pour les voisins (augmenté par l’étroitesse de la voirie)
- le manque d’harmonie du projet par rapport aux constructions existantes (préjudice architectural et esthétique)
- la disparité des matériaux du projet par rapport aux constructions avoisinantes
- la dévalorisation de la qualité de vie, la perte d’intimité
- le manque d’emplacements de parking (2 logements supplémentaires sans aucun parking dans l’immeuble)
- les nuisances et dégâts dus aux travaux de réalisation de ce projet

**MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)

**AUDITION :** Monsieur Butruk, demandeur, Madame Micic, l’architecte et les réclamants : M. Vande Velde (Bastien 22), M. Rousseau (Bastien 15), M. Djelassi (Bastien 13), M. Mathays (Meuniers 56), M/M Richer (Meuniers 46), M/M Moreau (Bastien 27), M/M Desaever (Bastien 29), M. Hirsch (Meuniers 60), M/M Desmet (Meuniers 52), M. Jamart (Bastien 9), M. Mathieu (Bastien 12).

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 rehausse d’un immeuble à 6 appartements par la réalisation d’une toiture à la Mansart pour y aménager deux duplex 2 chambres ;**

**Considérant que le bâtiment faisant l’objet de la demande dépasse actuellement le profil mitoyen de la toiture de la construction voisine de gauche (av. A. Bastien n° 22) et que le projet dépasse entièrement le profil mitoyen de la toiture du bâtiment voisin de droite (av. des Meuniers n° 47) ;**

**Considérant que le bâtiment développe sa plus grande façade dans l’avenue Alfred Bastien ;**

**Considérant que le projet engendre d’importantes rehausses de mitoyens atteignant en grande partie plus de 5 m ;**

**Considérant dès lors que la demande déroge de manière excessive aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture ;**

**Considérant également l’absence totale d’emplacement de parking pour un total de 8 logements;**

**Considérant que les voiries bordant le terrain sont de faible largeur;**

**Considérant que l'aspect architectural et esthétique de la construction projetée dénoterait sensiblement avec celui des constructions avoisinantes ;**

**Considérant par ailleurs que la demande n'améliore nullement les conditions de confort et d'habitabilité des logements existants dans l'immeuble;**

**Considérant de plus que la situation existante mentionnée sur les plans introduits ne reflète pas la dernière situation existante de droit (transformations internes en dérogations avec les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme) ;**

**Considérant que le programme projeté est excessif eu égard aux dimensions de la parcelle et aux caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes ;**

**Considérant par conséquent que la demande est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Avis défavorable.**

**La commission attire l'attention du demandeur**

- **qu'il est en infraction quant aux modifications apportées à l'appartement 2 situé au rez-de-chaussée ;**
- **que la création d'une chambre supplémentaire rend cet appartement non conforme au RRU.**

**La commission demande la remise en pristin état de cet appartement.**

## SEPTIEME OBJET

**Dossier 14.343 – Demande de la s.c.r.l. SPIDEC pour la création d'un accès carrossable via le Clos du Bergoje, la modification du relief du sol et l'abattage d'un arbre à haute tige, chaussée de Wavre 1801.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, espace structurant

Dans les limites du permis de lotir délivré à la s.a. FLT Contractors le 28 janvier 1986

**DESCRIPTIF :** Création d'un accès carrossable via le Clos du Bergoje, modification du relief du sol et abattage d'un arbre à haute tige

**ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. Huit réclamations, une pétition comportant 17 signatures et une pétition comportant 47 signatures nous sont parvenues au cours de l'enquête. Elles concernent principalement :

- les nuisances dues à l'accroissement du trafic (circulation, parking, entrées et sorties des véhicules, ...)
- la perte du caractère résidentiel du quartier
- les problèmes de sécurité pour les habitants
- l'augmentation du problème lié au rétrécissement du carrefour clos du Bergoje/chaussée de Wavre (impossibilité de croisement de deux voitures)
- le manque d'intégration du projet dans le clos (voirie trop étroite)
- le projet porterait atteinte à la tranquillité du clos et engendrerait une pollution sonore et olfactive.

**MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)  
Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Mr Vandeveld, représentant la société demanderesse, Mr. Poisson, l'architecte et les réclamants : M/M Duym (Clos du Bergoje 39), M. de Diesbach (Clos du Bergoje 27), M. Ansiau (Clos du Bergoje 40), M. Brichaux (av P. Hymans 83-85 1200 Bxl), M. Agoni-Tolfo (Clos du Bergoje 20), M. Ferminne (Clos du Bergoje 30), M. Fraeys (Clos du Bergoje 30), M. Roose (Bergoje 32), M. VanAcker (Bergoje 18), M. Messe (Bergoje 36), M. Robinson (Bergoje 6), M. Beudet (Bergoje 36), M. Verbecken (Bergoje 9), M. Marteaux (Bergoje 35), M. Debry (Bergoje 39), M. Decock ( Wavre 1823), M. de Jaegher (Bergoje 32).

**Avis reporté afin d'évaluer la pertinence de la création de cet accès en fonction du réaménagement récent du carrefour entre le Clos et la chaussée de Wavre ;d'examiner la question de la propriété de la bande de terrain située entre le commerce et le clos du Bergoje**

## HUITIEME OBJET

Dossier 14.341 – Demande de Monsieur Alain SCHWARTZ pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin, l'agrandissement du 2<sup>ème</sup> étage (en façade avant et arrière) et la réalisation d'une lucarne en façade avant de la maison unifamiliale trois façades, Rue Jean-Baptiste Vandercammen 7.

---

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

**DESCRIPTIF :** Construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin, agrandissement du 2<sup>ème</sup> étage et réalisation d'une lucarne en façade avant.

**ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

**AUDITION :**

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

Considérant que 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 la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin, de l'agrandissement du 2<sup>ème</sup> étage en façade avant et arrière et de la réalisation d'une lucarne en façade avant d'une maison unifamiliale trois façades ;

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

Considérant que l'extension projetée au rez-de-jardin ne dépasse pas la profondeur de la construction mitoyenne à ce niveau ;

Considérant que les transformations sollicitées permettent de réaménager les espaces de vie du rez-de-jardin avec une passerelle d'accès au jardin depuis la nouvelle cuisine ;

Considérant que la nouvelle disposition de ces espaces les rend plus fonctionnels, spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que l'extension de la *lucarne* du 2<sup>ème</sup> étage au-dessus de l'extension latérale construite il y a +/- 40 ans (jusqu'à la façade latérale actuelle) et la rehausse de la façade arrière ont pour but d'établir toutes les chambres à ce niveau, avec une salle de bains et une salle de douches ;

Considérant que le faite projeté de cette extension latérale est prévu au même niveau que celui du corps principal du bâtiment ;

Considérant que la lucarne sollicitée en façade avant (au 3<sup>ème</sup> étage, pour l'aménagement d'une salle de jeux dans les combles) est pratiquement identique à celle de la maison mitoyenne ;

Considérant que, malgré la suppression d'un garage, au profit d'un espace de bureau accessoire au logement, un emplacement de parking couvert subsiste au rez-de-chaussée ;

Considérant que le retrait latéral existant entre la maison et la limité mitoyenne droite de la parcelle n'est nullement modifié ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la façade à rue demeure trop peu vitrée au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

**Avis favorable aux conditions suivantes**

- **d'agrandir la fenêtre du bureau en limitant la hauteur de l'allège à environ 90cm ;**
- **de prévoir un enduit teinté ou une peinture de couleur blanche similaire à celle de la façade existante (à l'exception de l'allège de la fenêtre du bureau).**

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

## NEUVIEME OBJET

Dossier 14.346 – Aanvraag van de heer VANDERSTAPPEN en Mevrouw VERHEYEN strekkende tot het bouwen van een uitbreiding achteraan het gelijkvloers en de inrichting van een terras achteraan de 1<sup>ste</sup> verdieping van een eengezinswoning, Oude Molenstraat 36.

---

**ZONE :** in het GBP : typisch woongebied en gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

**BESCHRIJVING :** bouwen van een uitbreiding achteraan het gelijkvloers en inrichting van een terras achteraan de 1<sup>ste</sup> verdieping van een eengezinswoning

**ONDERZOEK :** van 30 augustus tot 13 september 2007. Geen enkel bezwaarschrift is ons toegekomen.

**MOTIEF :** Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake bouwdiepte (art. 4) en dak (art. 6).

**AUDITIE :** Mijnheer Vanderstappen, de aanvrager en Mevrouw Verbeiren, architect

De overlegcommissie heeft met éénparigheid, het volgende advies uitgebracht :

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied en in een gebied voor culturele, historische, esthetische en of voor stadverfraaiing van het Gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat het hier de oprichting van een uitbreiding achteraan de gelijkvloerse verdieping van een eengezinswoning betreft met vrij beroep behorend bij de woning ;

Overwegende dat de vergroting van de oprichting de oppervlakte van het kinésithérapie kabinet zal vergroten ;

Overwegende dat het voorzien is om een terras in te richten, toegankelijk vanuit de eetkamer van de 1<sup>ste</sup> verdieping, op het plat dak van de aangevraagde uitbreiding ;

Overwegende dat de aanbouw die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, noodzakelijk is voor de werking van het bestaande kinésithérapiekabinet;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte en daken, daar waar deze de grootste bouwdiepte van de constructie bij de burens, rechts van de middenas, overschrijdt;

Overwegende niettemin dat de achtergevel van de naaste oprichting bij de linkerbuur (nr 32-34) een hoek van 45° vertoont ten opzichte van de middenas ;

Overwegende bijgevolg dat het grootste gedeelte van de bouwdiepte van dit gebouw 13m bedraagt, evenals deze van het nr 38 ;

Overwegende dat de totale bouwdiepte van het huis dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, 13,70 m niet zal overschrijden ;

Overwegende dat bijgevolg het ontwerp slecht 70cm afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte ;

Overwegende dat de uitbreiding ingeplant is op ongeveer 2,5m van de gemeenschappelijke scheiding rechts;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking miniem is en aanvaardbaar ;

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend ;

Gunstig advies op volgende voorwaarden :

- het venster van de uitbreiding (gelijkvloerse verdieping) op 60 cm van de

**gemeenschappelijke as, inbouwen**

· de hoogte van het scherm dat geplaatst wordt op de rand van het terras op het gemeenschappelijke linkergedeelte beperken tot 1,80m ten opzichte van het afgewerkte niveau van het terras en zijn uitsprong vermeerderen tot 60cm ten einde het burgerlijk wetboek inzake schuine zichten te respecteren

## DIXIEME OBJET

**Dossier 14.371 – Demande de Monsieur et Madame PEGOFF pour la rénovation et la transformation d'un immeuble mixte avec rez commercial en immeuble à deux appartements, rue des Trois Ponts 49.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Rénovation et transformation d'un immeuble mixte avec rez commercial en immeuble à deux appartements.
- ENQUETE :** du 1<sup>er</sup> au 15 septembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et toiture (art. 6)  
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame Pegoff, le demandeur, Madame Surdiacourt, l'architecte et Monsieur et Madame Lheys (l'actuelle propriétaire)

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 rénovation et la transformation d'un immeuble mixte avec rez commercial en immeuble à deux appartements ;

Considérant que la demande vise plus précisément la transformation du rez-de-chaussée commercial en appartement 2 chambres ;

Considérant que cette transformation prévoit la construction d'une extension conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et alignant la façade arrière à ce niveau ;

Considérant que la situation existante de droit du bien faisant l'objet de la demande était un immeuble à 2 appartements avec rez commercial depuis +/- 25 ans ;

Considérant que cette construction a été transformée en maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial (salon de coiffure) accessoire audit logement, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la demande actuelle vise plus particulièrement la transformation du rez-de-chaussée commercial en appartement 2 chambres ainsi que la régularisation des extensions réalisées sans permis d'urbanisme (extension au rez, véranda au 1<sup>er</sup> et lucarne en toiture arrière) ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en logement prévoit la modification de la façade avant en concordance avec sa nouvelle destination ;

Considérant que la modification de la grande baie commerciale en fenêtre identique à celles existantes aux étages permettrait de se rapprocher de la composition de façade originelle ;

Considérant que les travaux d'agrandissement situés aux étages (appartement 5 chambres) incluent une véranda à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et une lucarne en toiture arrière (4<sup>ème</sup> étage), sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la véranda dépasse entièrement la profondeur de la construction voisine de gauche, l'immeuble de droite étant moins haut et implanté différemment (haut rez-de-chaussée commercial uniquement) ;

Considérant que la construction voisine de droite (n° 47) est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées dans le même îlot

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

**Considérant néanmoins que la véranda a été construite il y a de nombreuses années contre un haut mur mitoyen et qu'aucune plainte n'a été introduite jusqu'à présent ;**  
**Considérant toutefois que cette annexe ne respecte pas les dispositions du règlement général sur les bâtisses en matière de murs mitoyens, ni le code civil en matière de vues droites ;**  
**Considérant dès lors qu'une mise en conformité de ce mur s'avère nécessaire ;**  
**Considérant de plus que la terrasse attenante à cette extension génère également des vues obliques vers la propriété voisine de gauche (n° 51) ;**  
**Considérant que la largeur de la lucarne en toiture arrière ne dépasse que de 5 cm les 2/3 du développement de la façade concernée et que sa hauteur est conforme aux dispositions décrites dans l'article 6 (toiture) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;**  
**Considérant également que ce volume existe depuis de nombreuses années, tout comme la véranda, sans avoir fait l'objet de plaintes ;**  
**Considérant le maintien d'un jardin d'une profondeur de plus de 38 m à l'arrière de la maison ;**  
**Considérant de ce fait et malgré ses dimensions importantes, que ce chien assis n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**  
**Considérant qu'il en est de même pour les dimensions de la véranda ;**  
**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture relatives aux volumes à régulariser sont acceptables ;**  
**Considérant l'absence de réclamation introduite en cours d'enquête;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **rehausser le mur mitoyen de gauche (vers le n° 51) au droit de la véranda (1<sup>er</sup> étage arrière) en respectant le règlement communal (maçonnerie pleine de 30 cm d'épaisseur, ...) afin de satisfaire aux prescriptions du code civil en matière de vues ;**
- **prévoir un aménagement de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage supprimant toute vue oblique vers la propriété voisine de gauche (bac planté de 45 cm contre le mur mitoyen ou retour opaque de 60 cm depuis l'axe mitoyen)**
- **revoir l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée dans le respect du titre II du RRU (superficie de séjour, accès aux chambres) et dans un souci de fonctionnalité ;**
- **aménager au niveau du rez-de-chaussée un accès indépendant à l'appartement des étages ;**
- **revoir l'implantation du WC du 1<sup>er</sup> étage et prévoir un sas**
- **prévoir en façade avant des briques de teinte et format identiques aux briques existantes;**
- **respecter l'avis du SIAMU ;**
- 

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

## ONZIEME OBJET

**Dossier 14.345 – Demande de Monsieur et Madame LAMI DOZO pour l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et en toiture (Mansart), avenue Théo Vanpé 19.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Extension à l’arrière du rez-de-chaussée, du 1er étage et en toiture (Mansart).

**ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. Deux réclamations, une pétition comportant 15 signatures et une lettre arrivée hors délai nous sont parvenues. Elles concernent principalement :

- la perte d’ensoleillement et de luminosité
- l’atteinte à l’unité architecturale de l’ensemble du quartier
- la profondeur et la hauteur excessives des extensions (dérogations démesurées)
- l’effet d’enclavement qu’engendrerait la réalisation du projet (trop proche des constructions voisines)
- l’atteinte aux qualités végétales de l’intérieur de l’îlot/perde de vue (suppression d’une partie importante de sa végétation)
- la perte d’harmonie et d’esthétique de l’ensemble des deux maisons jumelées
- les vues directes vers les propriétés voisines qu’engendrerait le projet (et donc perte d’intimité)
- l’abri de jardin de dimensions excessives et en dérogation avec le règlement communal sur les bâtisses

**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)

Bien repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

Acte et travaux en Zichee (uniquement pour avis)

**AUDITIONS :** Monsieur et Madame Lami Dozo, les demandeurs, Isabelle Depouille, l’architecte et les réclamants : M.M Servais (Vanpé 21), M. Isla (Vanpé 15), M. Bertrand (Vanpé 31), M. Vanderhaegen (Vanpé 17), M. DeWilde (Vanpé 13), M. Strumelle (Merjay 36), M. Ramboux (Vanpé 25), M. Verbeeck (Vanpé 23), M. VanYpersele (Prince Royal 85).

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 et en 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 l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et en toiture (Mansart) d’une maison jumelée trois façades ;

Considérant que la demande prévoit une extension d’une profondeur maximale de 5 m, sur deux niveaux hors sol, portant la profondeur totale de bâtisse à pratiquement 17 m (14,60 m pour le corps de bâtiment principal);

Considérant que le projet modifie profondément la construction existante, appartenant à un ensemble architectural de deux maisons jumelées ;

**Considérant néanmoins que la profondeur existante du corps principal de la maison (hors *tourelle* d'angle) s'élève à +/- 9,60 m ;**

**Considérant que le retrait latéral de droite de l'extension projetée se limite à 1,77 m, alors que la maison voisine de droite présente un retrait latéral de 2,44 m pour la majorité de son volume principal et de 3 m pour les annexes;**

**Considérant que l'immeuble voisin de droite présente une importante façade latérale munie de baies vitrées ;**

**Considérant que le projet développe une façade latérale pratiquement aveugle à trop grande proximité de l'habitation du n°17 ;**

**Considérant de plus qu'une grande partie (3m de profondeur) de l'annexe sollicitée aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage serait établie sur toute la largeur du corps principal de la maison, à savoir environ 6,20 m ;**

**Considérant également que l'agrandissement du niveau de toiture s'apparente davantage à un étage supplémentaire ;**

**Considérant que cette extension nécessite une modification profonde du profil de toiture et qu'elle est entièrement en dérogation par rapport aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture ;**

**Considérant que les plans mentionnent une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée, surélevée d'environ 1,20 m par rapport au niveau du jardin ;**

**Considérant que la perspective représente, entre autres, un balcon à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant dès lors que les extensions projetées, largement en dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme seraient de nature à porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant de ce fait que les dérogations sollicitées au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont excessives ;**

**Considérant par ailleurs que le plan comporte des erreurs de dessin et des discordances entre ses différentes vues ;**

**Considérant que les façades et boiseries de la bâtisse ont été mises en peinture sans l'obtention préalable d'un quelconque permis d'urbanisme ;**

**Considérant que ces modifications de l'aspect architectural de la maison sont de nature à porter préjudice à l'ensemble des deux maisons trois façades ;**

**Considérant de plus que la demande inclut la régularisation d'un abri de jardin implanté en fond de parcelle et d'une superficie de plus de 20 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant néanmoins la présence de plusieurs abris de jardin dans l'îlot concerné ;**

**Considérant toutefois que les dimensions de l'abri de jardin sollicité sont nettement supérieures à celles des annexes voisines ;**

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

**Avis défavorable sur la demande telle que présentée.**

## DOUZIEME OBJET

**Dossier 14.166 – Demande de Monsieur et Madame STINGLHAMBER pour l’extension arrière d’un atelier, l’aménagement d’une terrasse sur le toit de l’extension, la construction d’une véranda et de 2 lucarnes, rue du Vieux Moulin, 90.**

---

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

**DESCRIPTIF :**            **Extension arrière d’un atelier, aménagement d’une terrasse sur le toit de l’extension, construction d’une véranda et de 2 lucarnes.**

**ENQUETE :**                **du 30 août au 13 septembre 2007. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement :**

- **lucarne arrière très grande**
- **terrasse occasionnant une perte d’intimité pour les voisins**
- **le plan d’implantation introduit ne reprend pas les 4 maisons en cours de construction rue Steeno**
- **la façade latérale gauche ne mentionne pas une modification de baie réalisée**
- **l’officialisation de l’accès professionnel à l’atelier et les va-et-vient potentiels**

**MOTIFS :**                    **Déroptions aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I art. 4) et de toiture (Titre I art. 6)**  
**Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)**  
**Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (pour avis)**  
**Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (pour avis)**

**AUDITION :**                **Néant**

**Considérant l’absence des demandeurs et réclamants, la commission reporte son avis et effectuera une visite sur place**

## TREIZIEME OBJET

Dossier 02/0690 – Demande de la s.a. ATELIERS GASTOUT pour la régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'un dépôt de produits dangereux de 4.000 kg rubrique 121 C, Rue des Trois Ponts 122.

---

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

**DESCRIPTIF :** Régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'un dépôt de produits dangereux de 4.000 kg rubrique 121 C.

**ENQUETE :** du 29 août au 12 septembre 2007. Sept lettres de réclamation et 46 lettres-type nous sont parvenues au cours de l'enquête. Elles concernent principalement :

- stockage de produits inflammables et de produits dangereux dans un dépôt situé en intérieur d'îlot entouré d'immeubles d'habitations
- il s'agit d'une régularisation, donc l'entreprise a travaillé sans permis, donc sans inspection d'une autorité quelconque
- angoisse des habitants dans le cas d'un éventuel accident la nuit
- exploitation difficilement accessible par le service incendie dans le cas d'un sinistre
- chemin d'accès souvent encombré aux abords du bâtiment
- problèmes de circulation lors de chargement et déchargement dans la rue
- quid de l'annexe en rénovation
- quartier déjà engorgé par sortie du Ring, pollution, bruit, navetteurs, construction de nouveaux logements prévus au boulevard des Invalides...

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

**AUDITION :** la s.a. Ateliers Gastout

Les réclamants : M. Guatta Caldini (Invalides 269), M. Onderbeek (Trois Ponts 102), M. Janssens (Invalides 269/5), M. Margineanu (Lefever 2), M. Adam (Trois Ponts 90), M. Dumay (Invalides 267).

Vu les considérants suivants rédigés par l'inspecteur de l'Ibge à l'issue de sa visite de contrôle de l'exploitation ;

- Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'une situation existante depuis 30 ans;
- Considérant que les camions déchargent en voirie ; que seules les camionnettes et voitures des clients ont accès à l'intérieur de l'îlot~; que cela représente en moyenne 5 visiteurs par jour avec un maximum pouvant occasionnellement atteindre 10 visiteurs par jour;
- Considérant que ces mouvements de véhicules dans l'intérieur d'îlot sont inévitables vu l'activité et la situation de l'entreprise et nécessaires à son activité, que leur faible quantité n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances de bruit significatives pour les riverains;
- Considérant que l'utilisation d'outils bruyants dans l'atelier est occasionnelle et, même en fonctionnement, ne dépasse pas 30 minutes par jour~; que dès lors cette activité n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances de bruit significatives pour les riverains;
- Considérant que l'activité de l'entreprise est limitée, du lundi au vendredi de 8h à 12h30 et de 12h30 à 18h~; qu'il s'agit d'un horaire «~normal~» d'activité;
- Considérant que l'installation électrique est conforme au RGPT/RGIE;
- Considérant que l'entreprise ne stocke pas de produits inflammables;
- Considérant dès lors que les quantités définies par l'art. 52 du RGPT (définies ci-dessous pour mémoire) ne sont pas dépassées et que dès lors un local coupe-feu de stockage des produits dangereux n'est pas nécessaire

- o 50 litres de substances et déchets liquides extrêmement et facilement inflammables (P.E = 21°C)~;
- o 500 litres de substances et déchets liquides inflammables (21°C < P.E = 50°C);
- o 50 kg de substances et déchets solides très inflammables ou dégageant des gaz combustibles au contact de l'eau;
- o 300 litres de gaz combustibles comprimés, liquéfiés ou dissous~
- Considérant que le SIAMU a néanmoins formulé dans son avis des remarques destinées à améliorer la sécurité incendie;
- Considérant que des encuvements sont présents, dans le hangar de stockage, sous les produits dangereux liquides~; que ces produits sont pour la plupart des produits de nettoyage (poudres à lessiver, adoucisseurs ...) couramment rencontrés en usage domestique ;
- Considérant que les produits détachants principalement nocifs ou irritants stockés dans le magasin accessible aux clients sont vendus en petit conditionnement et en petites quantités~; dès lors en cas de rupture d'un récipient, le contenu peut facilement être absorbé sans risque de pollution du sol et des eaux;
- Considérant dès lors que les risques environnementaux significatifs de l'entreprise se limitent aux remarques formulées par le SIAMU;

**Vu les réclamations à propos des problèmes de livraisons malgré l'existence d'une aire de livraison et leur caractère occasionnel ;**

**Avis favorable aux conditions de l'IBGE, notamment~:**

1. se conformer à l'avis SIAMU;
2. respecter l'accès interdit aux camions en intérieur d'ilôt;
3. respecter et gérer les livraisons afin de ne pas perturber le passage des autres véhicules dans la rue
4. respecter l'horaire d'activité prévu.

## QUATORZIEME OBJET

**Dossier 14.358 – Demande de la s.a. SOLFERINO pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble à 7 appartements avec 12 emplacements de parking en sous-sol, avenue Henri De Brouckère 48.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Extension et transformation d’une maison unifamiliale en immeuble à 7 appartements avec 12 emplacements de parking en sous-sol

**ENQUETE :** du 30 août au 13 septembre 2007. 13 lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d’enquête, ainsi qu’une lettre de soutien comportant des suggestions d’améliorations environnementales.

Les réclamations concernent principalement :

- l’alignement du bâtiment ne respectant pas la zone de recul existante des autres constructions de l’avenue Berlaimont et renforçant le caractère massif du projet ;
- la hauteur et le gabarit excessifs de l’immeuble ;
- le risque de précédent ;
- le préjudice de vue qu’occasionnerait le projet ;
- l’abattage d’arbres ;
- les vues vers les propriétés voisines
- les nuisances dues à l’accroissement du nombre de voitures dans la rue (circulation, parking, entrées et sorties des véhicules, ...) ;
- les nuisances dues au chantier ;

**MOTIF :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (art. 3) et de hauteur (art. 8)  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)  
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Mr Leo Himpe, représentant de la s.a. Solferino, l’architecte (Mr Sanguinetti) et les réclamants : M. Lambin (Berlaimont 12), M. Margaritis (Berlaimont 17), M. Tack (De Brouckère 61), M. Vandeputte (De Brouckère 65), Wille (De Brouckère 40), M. Englert (Kouter 32).

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 étendre une maison unifamiliale en immeuble à 7 appartements avec 12 emplacements de parking en sous-sol ; deux emplacements étant maintenu dans la conciergerie existante

Considérant que la présente demande fait suite à quatre projets :

- le 1<sup>er</sup> visant la construction d’un immeuble de 22 appartements et ayant fait l’objet d’un refus de permis d’urbanisme en date du 25 septembre 2003,
- le 2<sup>ème</sup> visant la construction d’un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée en grande partie à usage professionnel et ayant fait l’objet d’un avis défavorable en commission de concertation du 15 octobre 2004,

- le 3<sup>ème</sup> visant la construction de deux immeubles comportant un total de 13 appartements et ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commune et du fonctionnaire délégué sur le projet tel que présenté nonobstant un avis favorable conditionnel majoritaire de la commission de concertation
- et le 4<sup>ème</sup> visant la construction de deux immeubles comportant un total de 13 appartements et 18 emplacements de parking couverts et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 18 octobre 2005 ;

Considérant que le présent projet, tout comme le second, est constitué d'un seul immeuble résultant de l'extension de la maison existante ;

Considérant que cette extension est entièrement prévue du côté de l'avenue Berlaimont, vers le n° 4, tout en respectant un retrait latéral de minimum 13,50 m par rapport à cette limite de propriété, avec un léger décrochement ponctuel en façade avant dans la zone de recul(+/- 50 cm), au droit de l'accès aux garages ;

Considérant que cette extension locale de l'implantation permet de créer une animation dans les façades au droit de la rampe d'accès aux parkings souterrains de l'immeuble ;

Considérant que la maison existante présente déjà une implantation avec une zone de recul plus réduite que celle des autres habitations de l'avenue Berlaimont ;

Considérant qu'au-delà de l'accès au parking de l'immeuble, la zone de recul augmente par jeu de reculs progressifs afin de se rapprocher de celle de l'habitation n°4 ;

Considérant également l'importance de la zone de retrait latéral côté n°4 ;

Considérant l'étendue de la parcelle (2179 m<sup>2</sup>), son importante végétation maintenue et sa configuration particulière à l'angle de deux voiries ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation est minime et acceptable ;

Considérant la présence, dans la zone de recul côté avenue de Brouckère, d'arbres remarquables dont un cèdre inscrit sur la liste de sauvegarde et un érable repris à l'inventaire scientifique dont il est nécessaire d'assurer la conservation ;

Considérant que le projet prévoit la conservation de ces arbres remarquables situés à l'angle des avenues de Brouckère et Berlaimont et qui participent à la qualité de l'environnement du quartier et respecte largement la zone de protection du cèdre d'un diamètre de 12 m ;

Considérant que seuls les arbres situés dans l'emprise du chantier seront abattus ;

Considérant que l'extension projetée ne double pas l'emprise au sol de la construction hors sol et que celle-ci reste inférieure à 25 % ;

Considérant que la densité du bâti est limitée ( $P/S < 0,75$ ) ;

Considérant que le projet inclut un aménagement des abords et des terrasses largement végétalisés ainsi que le maintien d'une grande partie des plantations existantes ;

Considérant dès lors que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités végétales, esthétiques ou paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le cadre urbain environnant est constitué principalement de maisons unifamiliales mitoyennes, de petits immeubles à appartements et de maisons 3 façades jumelées ;

Considérant que, pour autant que le projet présente une intégration harmonieuse dans le quartier en matière d'implantation et de gabarit, et vu la configuration particulière de la parcelle à l'angle de deux voiries, la construction d'un immeuble à appartements est acceptable ;

Considérant que le terrain concerné représente environ 1/3 de la longueur de l'avenue Louis Berlaimont ;

Considérant que la demande comporte moins de logements (7) sur cette portion de l'avenue que les terrains lui faisant face (9) ;

Considérant dès lors que la densité de logements projetée s'intègre entièrement au cadre urbanistique environnant ;

Considérant que la majorité des constructions voisines de l'avenue Louis Berlaimont présentent un gabarit de type *rez + 2 + toiture* assimilable à celui du projet (*rez + 2 + étage en recul*) ;

Considérant que la hauteur de l'immeuble projeté (13,67 m) est similaire à celle des bâtiments environnants les plus proches dans l'avenue Louis Berlainmont (13,60 m, 13,80 m et 14,30 m) ;

Considérant toutefois que, conformément au règlement régional d'urbanisme, il y a lieu d'effectuer la *“moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries”* ;

Considérant que plusieurs bâtiments voisins de l'avenue de Brouckère sont d'un gabarit inférieur (rez + 1 + toiture ou rez + 2 toit plat) ;

Considérant dès lors que l'immeuble projeté déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur ;

Considérant néanmoins que toutes les constructions de l'avenue de Brouckère se trouvent à plus de 40 m de la façade Sud-est de la maison existante faisant l'objet de la demande ;

Considérant également que l'augmentation en hauteur du bâtiment (étage en recul) présente un recul de 6,15 m par rapport au plan le plus avancé de ladite façade ;

Considérant de plus que cette nouvelle façade, située à plus de 46 m des habitations de l'avenue de Brouckère, sera largement dissimulée par les nombreux arbres remarquables situés de ce côté de la parcelle ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur est acceptable ;

Considérant toutefois que le sous-sol déborde largement de l'emprise au sol des niveaux construits hors sol ;

Considérant néanmoins que cet important sous-sol permet la création de deux emplacements de parking par logement ;

Considérant que cet aménagement résulte de la situation particulière des lieux et de l'encombrement des voiries dénoncé par les riverains en cours des enquêtes publiques précédentes ;

Considérant de plus qu'il est prévu de recouvrir cette construction souterraine de terrasses ou de terre arable d'une épaisseur de minimum 1 m, ce qui est nettement supérieur aux 60 cm imposés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'imperméabilisation totale de la parcelle, sous-sol inclus, ne dépassera pas les 40 % ;

Considérant dès lors que le projet respecte les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable ;

Considérant que le ratio d'emplacements de stationnement projetés par logement (2), est conforme au titre VIII du règlement régional d'urbanisme et est suffisant ;

Considérant de plus que l'emplacement de l'accès au parking souterrain avenue Louis Berlainmont, via la grille existante, est judicieux en ce qu'il maintient la qualité de l'ensemble d'arbres remarquables existants sur l'angle des avenues ;

Considérant que la rampe du garage est entièrement intégrée au bâti et est conforme aux dispositions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que dans son avis émis en séance du 5 septembre 2007, la CRMS ne s'oppose pas à la présente demande ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble a été modifiée, de sorte à ne plus s'approcher du tronc du cèdre protégé ;

Vu l'avis favorable émis par le SIAMU en date du 5 août 2007 ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réaliser les aménagements végétaux repris sur les plans ;
- pendant le chantier, mettre en place une protection physique empêchant toute dégradation au cèdre et tout passage et stockage sous sa couronne ; cette protection respectera l'implantation de la limite de chantier représentée sur le plan d'implantation.

-

La Secrétaire,

POUR LA COMMISSION :

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE