

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

**19-02-2009**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS (à partir du point 7)  
Mme C. WAUTERS, membre S.D.R.B  
Mr H. CONVENT, membre I.B.G.E.  
Mr SCHMIDT, Commune d'Etterbeek (points 5 et 6)  
Mme S. PEETERS, Secrétaire

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

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD, Mmes J. BAYOT et R. SNAPS  
Commune d'Ixelles (points 5 et 6)  
Commune de Watermael-Boistfort (point 8)

---

**PREMIER OBJET**

**Dossier 14.672 – Demande de Monsieur Q. VERWACHT pour la transformation d'une maison unifamiliale, rue Valduc 296.**

---

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

**DESCRIPTIF :** transformation d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 22 janvier au 5 février 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête

**MOTIF :** Drogations 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)  
Drogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24)

**AUDITION :** Madame Verwacht, le demandeur et l'architecte, Monsieur Lamy

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

**Considérant qu'il s'agit de la transformation d'une maison d'habitation ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur l'aménagement, au 1<sup>er</sup> étage, d'un cabinet**

médical accessoire au logement avec une terrasse à l'arrière, sur la nouvelle répartition des espaces de vie en conséquence et sur la régularisation de l'abri de jardin existant en fond de parcelle ;

Considérant que le déplacement du bureau du rez-de-chaussée vers l'étage permet l'aménagement des toutes les pièces de vie principales à un même niveau (le salon descendant du 1<sup>er</sup> vers le rez-de-chaussée) ;

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

Considérant dès lors que les transformations intérieures permettent l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant également que le projet aménage une chambre supplémentaire de pratiquement 9 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que la dérogation au RRU en matière de *superficie minimale* est minime et acceptable (moins de 0,1 m<sup>2</sup>) ;

Considérant toutefois que, d'après les élévations introduites, les 2 chambres du 2<sup>ème</sup> étage ne disposent d'aucun éclairage naturel hormis une petite fenêtre de toit;

Considérant qu'il serait aisé de répondre aux exigences du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que la demande déroge au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que la terrasse projetée dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche, n° 294) ;

Considérant que l'aménagement de chambres sous toiture nécessite l'isolation de la toiture ;

Considérant qu'il est prévu de placer des éléments en bois d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse, ainsi qu'un bac planté sur toute la largeur de la terrasse, en about de celle-ci, de sorte à éviter toute vue droite et oblique vers les propriétés voisines ;

Considérant que la dérogation au RRU porte uniquement sur les derniers 20 cm environ de la partie accessible de la terrasse en question ;

Considérant de plus la présence d'une coupole dans la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée réduisant la surface réellement exploitable de la terrasse ;

Considérant en outre le maintien d'un jardin de bonnes dimensions (profondeur d'environ 15,50 m) au rez-de-chaussée, accessible depuis les pièces principales de vie ;

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

Considérant néanmoins que cette terrasse n'est accessible que depuis un cabinet médical ;

Considérant qu'il s'indique de limiter les rehausses de mitoyens (claustra);

Considérant que l'abri de jardin en fond de parcelle déroge au prescrit du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins qu'il s'adosse partiellement à des constructions existantes sur deux des parcelles voisines ;

Considérant que cet abri a été réalisé il y a de nombreuses années sans jamais avoir fait l'objet d'une plainte ;

Considérant également qu'il présente une faible superficie (environ 6 m<sup>2</sup>) ;

Considérant par conséquent que cet appentis s'intègre au bâti circonvoisin ;

Considérant l'absence de réclamation ;

#### **Avis favorable à condition**

- de prévoir des fenêtres en toiture assurant un éclairage naturel conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme pour les deux chambres du 2<sup>ème</sup> étage (superficie nette éclairante de minimum 1/12<sup>ème</sup> de la surface de la chambre) ;
- de prévoir une isolation adéquate de la toiture et de remplir le formulaire PEB en

conséquence si nécessaire ;

de limiter la partie accessible de la terrasse à la profondeur du mitoyen du voisin de gauche (le plus profond), supprimer les claustra surélevant les mitoyens au-delà de cette profondeur et prévoir des plantations permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques

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

---

## DEUXIEME OBJET

Dossier 14.673 – Demande de Madame A. COESENS pour la création d'une toiture à la Mansart à l'avant et la réalisation d'une lucarne à l'arrière de la maison unifamiliale, rue Benjamin Jansen 27.

---

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

**DESCRIPTIF :** création d'une toiture à la Mansart à l'avant et réalisation d'une lucarne à l'arrière de la maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 23 janvier au 6 février 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête

**MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)  
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Madame Coesens et Monsieur Masset-de Passe, les demandeurs et Monsieur Piron, l'architecte

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 création d'une toiture à la Mansart à l'avant et de la réalisation d'une lucarne à l'arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

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

Considérant que la demande permet l'aménagement des combles en une grande chambre à coucher ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce que la lucarne dépasse de plus de 2 m le profil mitoyen voisin le plus haut (voisin de droite, n° 25) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas due aux dimensions de la lucarne projetées en façade arrière mais qu'elle est la conséquence du volume de toiture existant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture peut être acceptée ;

Considérant que le profil projeté de la partie avant de la toiture s'adosse à celui de la construction voisine de gauche (n° 29) jusqu'au faîte de cette dernière et est ensuite maintenu jusqu'au niveau du faîte existant (+/- 10,30 m) ;

Considérant également la présence de nombreuses toitures mansardées le long de cette voirie ;

Considérant que la fenêtre du Mansart est alignée sur celles des étages inférieurs, de sorte à s'accorder aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant l'absence de réclamation ;

## TROISIEME OBJET

Dossier 14.670 – Demande de Monsieur SOHIER et Madame HURLOI pour l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale, avenue Gustave Demey 117.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation  
Au plan particulier d'affectation du sol n°20 (08/03/1988) : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Extension et transformation d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 22 janvier au 5 février 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête. Une demande d'audition a été introduite.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (Titre I, art. 3) et de toiture (Titre I, art. 6)  
Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 20 en matière d'aspect des constructions (A.4)
- AUDITION :** L'architecte Monsieur Van Herrewwege, Monsieur et Madame Fournier, les voisins (115 Demey)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de l'extension et de la transformation d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et de toiture en ce que l'enduit sur isolant en façade avant ainsi que le bow-window en façade latérale débordent respectivement du front de bâtisse et de la parcelle du demandeur et en ce que la terrasse projetée dépasse légèrement le profil voisin le plus profond ;

Considérant également que le projet déroge aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en matière d'aspect des constructions en ce qu'il est prévu d'enduire les façades et non de les traiter en matériaux de parement ;

Considérant que ces dérogations sont minimales et acceptables, pour autant que le projet ne déborde par sur la parcelle voisine non bâtie (propriété communale actuellement aménagée en piétonnier) ;

Considérant que le traitement (enduit) ainsi que les percements en façade pignon permettent d'animer l'actuel mur aveugle longeant le piétonnier ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'améliorer la composition de cette façade ;

Considérant qu'en séance du 22 juillet 2008, le collège des bourgmestre et échevins a marqué son accord de principe sur le placement de fenêtres dans le mur pignon donnant sur la parcelle communale mitoyenne non bâtie tout en précisant que dans le cadre du traitement de la demande de permis d'urbanisme, et moyennant le respect de certaines conditions, il serait amené à autoriser les vues, à titre précaire ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser la prolongation de mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses
- supprimer le bow-window

- alléger le dessin les deux garde-corps en façade latérale
- prévoir un bac à plantes empêchant toute vue droite sur la parcelle voisine de droite depuis la terrasse projetée
- prévoir un recul d'au moins 50 cm de la terrasse par rapport à la limite mitoyenne de gauche
- proposer une cheminée en maçonnerie (plus esthétique que celle projetée
- obtenir les actes par lesquels le propriétaire de la parcelle de gauche accepte l'établissement des jours et vues.

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

---

## QUATRIÈME OBJET

**Demande de MEDIA TRADER pour le placement d'un panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> sur la façade du magasin « Delhaize », avenue Herrmann-Debroux 30.**

---

<b>ZONE :</b>	<b>Au PRAS : zone administrative et espace structurant</b>
<b>DESCRIPTIF :</b>	<b>Placement d'un panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> sur la façade du magasin « Delhaize »</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>Néant</b>
<b>MOTIFS :</b>	<b>Dérogation au R.R.U., Titre VI, Chap. II, Art. 4, §1,1<sup>o</sup>, en ce que la publicité est interdite en zone interdite ; Dérogation au R.R.U., Titre VI, Chap. III, Sect. 1, art. 11-1<sup>o</sup>, en ce que la publicité est interdite sur les façades d'immeubles</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>Monsieur Pivin, représentant MEDIA TRADER</b>

**Considérant que la demande porte sur le placement d'un panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> sur la façade du magasin « Delhaize » ;**

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

**Considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre VI, Chap. II, Art. 4, §1,1<sup>o</sup>, en ce que la publicité n'est pas autorisée en zone interdite ;**

**Considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre VI, Chap. III, Sect. 1, art. 11-1<sup>o</sup>, en ce que la publicité est interdite sur les façades d'immeubles ;**

**Considérant qu'il ne s'agit pas de « publicité associée à l'enseigne » ;**

**Considérant qu'aucune motivation avancée par le demandeur ne permet d'octroyer les dérogations sollicitées ;**

**Avis défavorable.**

---

## CINQUIÈME OBJET

**Projet mixte – Demande de la s.c.a. GREEN SQUARE pour la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier, des logements et des commerces ainsi que la création d'une voirie privée (dossier 14.560) et l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements**

(dossier 02/0741), boulevard Général Jacques 265-281, chaussée de Wavre 1001-1011 et boulevard du Triomphe.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants

**DESCRIPTIF :** construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier, des logements et des commerces ainsi que création d'une voirie privée et exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements

**ENQUETE :** du 23 janvier au 6 février 2009. 12 lettres de réclamations ainsi que deux demandes d'audition ont été introduites au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le fait qu'il eut plutôt fallu une seule demande de permis avec étude d'incidences plutôt que deux demandes avec rapports d'incidences
- l'ampleur du projet (en termes de m<sup>2</sup>)
- le côté « mégalomane » du projet
- les nombreuses dérogations que le projet comporte
- la hauteur excessive des immeubles
- le non respect du front de bâtisse existant bld général Jacques
- la densité du projet (rapport plancher/sol, taux d'emprise, taux d'imperméabilisation), qui ne laisse pratiquement aucun espace à la verdure visible depuis le domaine public
- l'absence de maillage vert en continuité notamment avec l'espace vert de l'ancienne plaine des manœuvres
- le manque de cohérence avec le concept retenu pour le site arsenal/charroi et avec le tissu urbain environnant
- l'absence d'intégration et de cohérence esthétique avec l'environnement historique (arsenal, casernes, ...)
- le concept esthétique du projet en rupture avec le style néo-classique de l'ancien quartier militaire
- le dossier ne fait aucune mention des 90 appartements situés à proximité immédiate sur le site de l'arsenal (cet oubli minimise l'impact du projet sur le voisinage)
- la perte d'intimité et de lumière directe du soleil pour certains logements environnants
- le fait que les habitants du quartier ne pourront pas profiter de certaines surfaces commerciales du projet (fitness, piano bar, ...)
- l'absence d'information concernant les nuisances sonores et visuelles liées aux éoliennes en toiture
- projet trop vaste et comportant insuffisamment de places de parking (impact sur la circulation et le stationnement dans le quartier)
- la demande qu'un plan de circulation soit établi en accord avec les habitants, le comité de quartier l'amitié et la commune
- la durée du chantier et tous ses désagréments
- la demande d'éviter la concomitance de divers chantiers proches (les projets Green, arsenal, chasse royale, réaménagement de la chaussée de Wavre par la STIB)
- ...

**MOTIFS :** Dérogations au règlement régional d'urbanisme (titre I articles 7, 8, 11, 12 et 13)  
Dérogations au règlement communal sur les bâtisses (31/03/1967)  
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

**Plus de 200 m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial (PRAS 4.2)  
Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité (PRAS 4.5.1°)  
Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement  
Exploitation d'installations classées (rubriques 14A, 40A, 55A, 68B, 104A, 132A, 148A, 153A)**

**AUDITION :** Les demandeurs, les architectes : Mme Patxot, Mess Birkiye, Colin, Doerflinger, Minguet, Bauwens, Maître Maussion, Conseil, Mme Dufay (représentant Aries),  
Mme Olivier (architecte représentant le bureau Origine),  
Mess Matagne et Mme Doriaux, représentants d'IEB, Mr Collisson (observateur du projet), Mr Clabots (Madoux 30, représentant le Comité de Quartier l'Amitié), Mr Verhaegen (Albert 220), Mr Tihon (Volontaires 6), Mr Defawe (Boon 62), copropriétaires Arsenal (Volontaires 6), les réclamants  
Mr De Ceuleneer (association des commerçants de la Chasse Royale)

**Avis reporté**

---

## **SIXIEME OBJET**

**Projet mixte – Demande de la s.p.r.l. GREEN RESIDENCE & GREEN SENIOR pour la démolition de bâtiments existants et la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts, boulevard Général Jacques, Chaussée de Wavre, Boulevard du Triomphe.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants

**DESCRIPTIF :** démolition de bâtiments existants et construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts

**ENQUETE :** du 23 janvier au 6 février 2009. 12 lettres de réclamations ainsi que deux demandes d'audition ont été introduites au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le fait qu'il eut plutôt fallu une seule demande de permis avec étude d'incidences plutôt que deux demandes avec rapports d'incidences
- l'ampleur du projet (en termes de m<sup>2</sup>)
- le côté « mégalomane » du projet
- les nombreuses dérogations que le projet comporte
- la hauteur excessive des immeubles
- le non respect du front de bâtisse existant bld général Jacques
- la densité du projet (rapport plancher/sol, taux d'emprise, taux d'imperméabilisation), qui ne laisse pratiquement aucun espace à la verdure visible depuis le domaine public
- l'absence de maillage vert en continuité notamment avec l'espace vert de l'ancienne plaine des manœuvres

- le manque de cohérence avec le concept retenu pour le site arsenal/charroi et avec le tissu urbain environnant
- l'absence d'intégration et de cohérence esthétique avec l'environnement historique (arsenal, casernes, ...)
- le concept esthétique du projet en rupture avec le style néo-classique de l'ancien quartier militaire
- le dossier ne fait aucune mention des 90 appartements situés à proximité immédiate sur le site de l'arsenal (cet oubli minimise l'impact du projet sur le voisinage)
- la perte d'intimité et de lumière directe du soleil pour certains logements environnants
- le fait que les habitants du quartier ne pourront pas profiter de certaines surfaces commerciales du projet (fitness, piano bar, ...)
- l'absence d'information concernant les nuisances sonores et visuelles liées aux éoliennes en toiture
- projet trop vaste et comportant insuffisamment de places de parking (impact sur la circulation et le stationnement dans le quartier)
- la demande qu'un plan de circulation soit établi en accord avec les habitants, le comité de quartier l'amitié et la commune
- la durée du chantier et tous ses désagréments
- la demande d'éviter la concomitance de divers chantiers proches (les projets Green, arsenal, chasse royale, réaménagement de la chaussée de Wavre par la STIB)
- ...

**MOTIFS :**

Déroger aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I article 5)  
 Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)  
 Equipement dépassant les quotas prescrits dans la zone (PRAS 0.7)  
 Plus de 500 m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial (PRAS 4.2)  
 Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité (PRAS 4.5.1°)  
 Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement  
 Exploitation d'installations classées (rubriques 40A, 55A, 104A, 132A, 148A, 153A, 153B)  
 Bien classé (uniquement pour avis)

**AUDITION :**

Les demandeurs, les architectes : Mme Patxot, Mess Birkiye, Colin, Doerflinger, Minguet, Bauwens, Maître Maussion, Conseil, Mme Dufay (représentant Aries),  
 Mme Olivier (architecte représentant le bureau Origine),  
 Mess Matagne et Mme Doriaux, représentants d'IEB, Mr Collisson (observateur du projet), Mr Clabots (Madoux 30, représentant le Comité de Quartier l'Amitié), Mr Verhaegen (Albert 220), Mr Tihon (Volontaires 6), Mr Defawe (Boon 62), copropriétaires Arsenal (Volontaires 6), les réclamants  
 Mr De Ceuleneer (association des commerçants de la Chasse Royale)

**Avis reporté**

---

**SEPTIEME OBJET**

**Dossier 14.669 – Demande de Mademoiselle Priscille ISTA pour la construction de lucarnes dans les**

versants avant et arrière de la toiture d'une maison unifamiliale, rue Jacques Bassem 45.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction de lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 22 janvier au 5 février 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (Titre I, art. 6)
- AUDITION :** Mlle Ista, la demanderesse, Madame Vande Velde, la propriétaire, Monsieur Schuermans, l'architecte,

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 mitoyenne par la construction de lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce que la lucarne arrière occasionne une rehausse de mitoyen dépassant le profil de toiture voisin le plus haut et en ce que les deux lucarnes ont une hauteur de plus de 2 m ;

Considérant que la lucarne avant, d'une hauteur d'environ 4 m, porte atteinte aux qualités architecturales de la façade avant ;

Considérant que la lucarne arrière s'implante dans le versant supérieur et peu incliné d'une toiture à la Mansart ;

Considérant que le projet est situé à proximité immédiate d'un angle ;

Considérant que l'aménagement en espace « habitable » (mezzanine) du volume supérieur de la toiture diminue la hauteur des espaces de vie existants du 1<sup>er</sup> étage (niveau inférieur) en abaissant leur hauteur sous plafond à 2,30 m ;

Considérant néanmoins que le programme du projet n'est pas excessif et que les pièces de vie conservent des conditions d'habitabilité acceptables pour une maison existante compte tenu des contraintes liées à son implantation actuelle ;

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

**Avis défavorable.**

La commission suggère d'examiner la possibilité de présenter un projet réduisant l'intervention en façade à rue et privilégiant l'extension en façade arrière. Le dossier devra comporter des photos montrant clairement l'impact en façade arrière.

---

## HUITIEME OBJET

**Dossier 14.655 – Demande de Monsieur S. WINANCE pour la transformation d'une maison unifamiliale trois façades avec réalisation d'une lucarne en toiture arrière et suppression d'un garage, avenue Jean-François Leemans 6.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTIF :** Transformation d'une maison unifamiliale trois façades avec réalisation d'une lucarne en toiture arrière et suppression d'un garage

**ENQUETE :** du 25 janvier au 8 février 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête

**MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)  
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)  
Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Monsieur Rome, l'architecte

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement 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 la transformation d'une maison unifamiliale trois façades avec réalisation d'une lucarne en toiture arrière et suppression d'un garage ;

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

Considérant que la terrasse qu'il est prévu de construire au rez-de-chaussée s'établit sur un volume fortement enterré (hors sol +/- 95cm) ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture porte sur cette construction ;

Considérant que vu sa faible surélévation par rapport au niveau du jardin, la réalisation de cette terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage pour autant que soient respectées les dispositions du code civil en matière de vues;

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

Considérant que le jardinet situé à l'avant de la maison est correctement réaménagé à la suite de la suppression d'un garage ;

Considérant que la lucarne qu'il est projeté de réaliser en toiture est visible depuis l'espace public (av. Van Horenbeeck)

Considérant que cette lucarne a un développement particulièrement important en toiture et qu'elle s'intègre mal au bâti circonvoisin ;

Vu l'absence de réclamations ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer la lucarne arrière
- prévoir un recul de la partie accessible de la terrasse vis-à-vis de la limite mitoyenne de droite afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues.

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

---

## NEUVIEME OBJET

Dossier 14.564 – Demande de Madame J. VANDENBREEDE pour la régularisation de la construction de deux lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture, rue Maurice Charlent 19.

---

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

**Au plan particulier d'affectation du sol n° 1A (11/04/1969) : zone résidentielle fermée**

**DESCRIPTIF :** Régularisation de la construction de deux lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture

**ENQUETE :** du 22 janvier au 5 février 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :

- la demande émanant de la voisine (n°21) pour que les deux cheminées de sa maison soient remontées et fixées solidement au mur mitoyen rehaussé par le demandeur

**MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)  
Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de toiture

**AUDITION :** Madame Vandebreede, la demanderesse, Monsieur Ben Kadour, l'architecte ; Madame Decoster (Charlent 21), la réclamante et son fils

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° 1A arrêté par arrêté royal du 11 avril 1969 ;

Considérant qu'il s'agit de la régularisation de la construction de deux lucarnes dans les versants avant et arrière de la toiture d'un immeuble de deux logements ;

Considérant que ces travaux ont fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction dressé en date du 8 janvier 2009 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce que la lucarne arrière se développe sur toute la largeur de la façade (et s'apparente dès lors davantage à un étage supplémentaire) ;

Considérant que le projet déroge également aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture en ce que cette même lucarne arrière a pour conséquence que l'immeuble est partiellement recouvert d'une toiture plate et non à versants ;

Considérant que les plans soumis à l'enquête publique (pour cause de dépassement de délai) sont incomplets et comportent des inexactitudes et incohérences ;

Considérant par ailleurs que les plans modificatifs introduits en fin d'enquête publique (le 4 février 2009) modifient l'objet de la demande et ne correspondent en outre pas aux travaux réalisés en infraction (notamment au niveau de la lucarne avant) ;

Considérant également l'absence d'avis du SIAMU dans le dossier ;

Considérant dès lors que les documents introduits ne permettent pas d'apprécier correctement le projet, son intégration et son impact dans le cadre bâti environnant ;

Considérant de plus que le demandeur a poursuivi ses travaux, en infraction, alors même que la Commune l'avait averti de ce qu'il réalisait des travaux soumis à permis d'urbanisme ;

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

Considérant que le demandeur s'engage à rehausser jusqu'au-dessus du niveau de la lucarne les 2 cheminées et aération du voisin du n°21 ;

**Avis défavorable**

**Attention : il y a lieu de désigner un architecte pour le contrôle de l'exécution des travaux (cadres XI et XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme à remplir).**

---

## DIZIEME OBJET

Dossier 14.666 – Demande de Monsieur Jacques HAXHE pour la transformation avec ajout d'un étage supplémentaire sur un immeuble à appartements, avenue Charles Madoux 87.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Transformation avec ajout d'un étage supplémentaire sur un immeuble à appartements
- ENQUETE :** du 22 janvier au 5 février 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- le non-respect des gabarits des immeubles voisins (manque d'homogénéité)
  - les incidences sur l'espace vital et l'exposition des riverains
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Monsieur Jacques Haxhe, le demandeur, son architecte, Mr Vranckx

Avis reporté pour visite sur place.

---

## ONZIEME OBJET

Dossier 14.681 – Demande de Monsieur Patrick JACQMOT pour la reconstruction d'une annexe latérale au rez-de-chaussée, la construction d'une extension latérale au 1<sup>er</sup> étage et la rénovation d'une maison unifamiliale, rue de la Pente 24.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTIF :** reconstruction d'une annexe latérale au rez-de-chaussée, construction d'une extension latérale au 1<sup>er</sup> étage et rénovation d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 23 janvier au 6 février 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :
- la demande d'imposition d'un planning des travaux,
  - le refus de la modification du mur mitoyen existant entre les zones de recul des n° 22 et 24,
  - l'abattage des arbres existants en zone de recul,
  - l'imperméabilisation excessive de la parcelle.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (art. 3)  
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)  
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement

**pour avis)**

**Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)**

**AUDITION :** Monsieur Jacqmot, l'architecte et le demandeur.

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 la reconstruction d'une annexe latérale au rez-de-chaussée, de la construction d'une extension latérale au 1<sup>er</sup> étage et de la rénovation d'une maison unifamiliale ;**

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

**Considérant que l'annexe qu'il est prévu de reconstruire au rez-de-chaussée respecte l'implantation antérieure de la maison unifamiliale ;**

**Considérant également que l'extension latérale sollicitée au 1<sup>er</sup> étage est de dimensions modestes (1,65 m de large sur une profondeur de +/- 4,20 m) et qu'elle permet l'aménagement d'une salle de douches ;**

**Considérant de plus que cette annexe présente un retrait d'un peu plus de 2 m par rapport aux limites mitoyennes droite et arrière de la parcelle ;**

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

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

**Considérant que la parcelle, tout comme les autres maisons de la rue de la Pente (voirie privée), est située en intérieur d'îlot ;**

**Considérant de plus que la construction est érigée, en fond de parcelle, contre la limite mitoyenne arrière ;**

**Considérant par conséquent que le jardinet situé à l'avant de la maison peut être assimilé à la zone de cours et jardins de la parcelle ;**

**Considérant en outre que l'imperméabilisation de la parcelle n'est que peu augmentée (+/- 8 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant de plus la présence de terrasses à l'avant d'autres maisons de cette même voirie ;**

**Considérant par conséquent que la réalisation d'une terrasse accessible depuis la façade avant de la maison, s'inscrit entièrement dans les caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin ;**

**Considérant que l'élévation avant, telle que représentée sur les plans introduits en fin d'enquête, fait état d'un mur mitoyen de gauche différent de celui existant actuellement (même hauteur, mais épaisseur et partie supérieure différentes) ;**

**Considérant de plus que la demande reste muette quant à l'abattage et la replantation d'arbres sur la parcelle ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **conserver le mur mitoyen de gauche dans ses dimensions et formes actuelles,**
- **soit maintenir une partie significative du bouquet d'arbres existant à l'avant de la maison, soit prévoir la replantation d'un arbre/arbuste de qualité.**

**N.B. L'architecte doit corriger les renseignements aux cadres VII et VIII du formulaire de demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne l'extension du premier étage.**

---

## **DOUZIEME OBJET**

**Dossier 14.668 – Demande de Monsieur Vincent PEETERS pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et la transformation intérieure d’une maison unifamiliale, rue Albert Meunier 50.**

---

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

**DESCRIPTIF :** construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et la transformation intérieure d’une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Néant (pour avis)

**MOTIF :** Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d’avant 1932)

**AUDITION :** Monsieur Peeters et Madame Husman, les demandeurs

**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-chaussée et de la transformation intérieure d’une maison d’habitation ;**

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

**Considérant que l’annexe arrière, ainsi que les transformations intérieures permettent l’aménagement d’espaces de vie plus spacieux lumineux et ouverts sur le jardin ;**

**Considérant que la demande est conforme aux dispositions du titre I du règlement régional d’urbanisme ;**

**Considérant que la demande porte également sur la modification des châssis de la façade avant, sur la régularisation d’une lucarne en toiture avant, ainsi que sur la régularisation des élévations du garage situé en fond de parcelle et accessible depuis la rue Jean-Baptiste Vannypen ;**

**Considérant qu’en façade avant, les châssis proposés suppriment le cintrage des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et modifient les divisions de toutes les baies ;**

**Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à sauvegarder le patrimoine immobilier existant ;**

**Considérant néanmoins que le châssis existant de la cuisine (façade à rue, rez-de-chaussée) est fixe, empêchant toute ventilation naturelle de cette pièce ;**

**Considérant dès lors qu’une modification de son dessin permettant de meilleures conditions d’habitabilité au logement est acceptable ;**

**Vu les déclarations en séance du demandeur qui stipule que les châssis seront réalisés en aluminium de teinte gris moyen ;**

**Considérant également que les élévations du garage ne présentent pas d’intérêt architectural particulier ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- en façade avant, maintenir le cintrage et les divisions existantes des châssis du 1<sup>er</sup> étage,
- proposer un dessin de châssis plus classique, s’intégrant à ceux des étages supérieurs, pour la fenêtre du rez-de-chaussée (cuisine),
- prévoir (et le préciser sur les plans) des châssis d’un même matériau, d’une même teinte, sans évacuation des eaux visible depuis l’espace public et sans aucune grille de ventilation en

façade à rue

- prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en gravier, végétalisation,...).

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

---

## TREIZIEME OBJET

Dossier 14.651 – Demande de la s.a. PUBSTONE pour le remplacement des châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages d'un immeuble, boulevard du Souverain 163.

---

<b>ZONE :</b>	Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
<b>DESCRIPTIF :</b>	Remplacement des châssis des 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étages d'un immeuble
<b>ENQUETE :</b>	Néant (uniquement pour avis)
<b>MOTIFS :</b>	Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932)
<b>AUDITION :</b>	Monsieur Vincke, représentant le demandeur

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

Considérant qu'il s'agit du remplacement des châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages d'un immeuble mixte ;

Considérant que les châssis existant sont ceux d'origine en bois peint en blanc et munis de simple vitrage et qu'il est prévu de placer du PVC blanc avec grille de ventilation horizontale intégrée ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée en bois peint en bleu sont maintenus ;

Considérant également que les divisions et croisillons des châssis existants sont conservés ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort thermique et acoustique des logements des étages ;

Considérant toutefois que le manque d'esthétisme du projet tel que proposé ne respecte en rien les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant de plus que le choix du matériau des châssis, à savoir le PVC, ainsi que la présence de grilles de ventilation horizontales sont de nature à porter préjudice à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir une solution alternative pour la ventilation des logements des étages ;

Considérant de plus qu'une diversité de matériaux pour les châssis d'un même immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement n'est pas recommandée ;

Avis défavorable sur la demande telle que proposée.

Le remplacement des châssis est à effectuer dans le respect strict des caractéristiques

architecturales de l'immeuble, en maintenant la couleur, les divisions et croisillons (extérieurs) existants des châssis et sans aucune grille de ventilation. La commission marque sa préférence pour des châssis en bois peint en blanc.

---

## QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.549 – Demande de Monsieur DROGE et Madame DUSTIN pour la démolition d'un garage existant et la construction d'une maison, avenue Walckiers 36.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTIF :** Démolir un garage existant et construire une maison

**ENQUETE :** Néant (pour avis)

**MOTIF :** Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**AUDITION :** Monsieur Droge et Madame Dustin, les demandeurs, Monsieur Gonnissen, l'architecte

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 démolir un garage existant et de construire un immeuble abritant au rez-de-chaussée un garage et une cuisine en extension de la maison mitoyenne sise au n°34 et aux étages un duplex deux chambres ;

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

Considérant que le nouveau logement disposera de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il est possible et souhaitable pour le confort du logement créé d'aménager une terrasse sur la toiture du volume de liaison créé entre l'annexe arrière et le logement du 34 Walckiers ;

Considérant toutefois que l'esthétique de la façade avant est peu intégrée au bâti environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- aménager une terrasse d'agrément sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée sans rehausse de mitoyen et en respectant les dispositions du code civil en matière de vues et prévoir une finition esthétique du solde de cette toiture plate ;
- revoir l'esthétique de la façade avant dans l'esprit des façades des maisons environnantes
- indiquer la destination exacte des locaux « buanderie » et « salle de repassage »
- corriger l'indication 1<sup>er</sup> étage mentionnée sous les plans du 2<sup>ème</sup> étage.

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

---

## QUINZIEME OBJET

Dossier 14.633 – Demande de la s.p.r.l. 3D TRADING SERVICES pour la transformation d'une crèmerie en pizzeria au rez-de-chaussée d'un immeuble, chaussée de Wavre 1262.

---

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

**DESCRIPTIF :** Transformation d'une crèmerie en pizzeria au rez-de-chaussée d'un immeuble

**ENQUETE :** Néant (pour avis)

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

**AUDITION :** Messieurs Dhoub, les représentants de la sprl

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et 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 transformer et de modifier l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en pizzeria ;

Considérant que les transformations consistent essentiellement au remplacement du châssis au rez-de-chaussée de la façade avant, en la modification de la façade avant au rez-de-chaussée (faïences remplacées par un enduit), en la création d'un accès indépendant pour le logement des étages et en la réalisation de travaux structurels intérieurs ;

Considérant que l'aménagement d'une pizzeria à cet endroit n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les modifications en façade avant s'accordent bien à l'esthétique générale du bâtiment, mais qu'il y a toutefois lieu de préciser les teintes projetées ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- L'évacuation du four à pizza doit se faire via une cheminée existante à l'intérieur du bâtiment
- Prévoir pour le nouveau châssis une teinte (blanc) identique à ceux des étages et soumettre à l'approbation du collège un échantillon de la teinte (grège) prévue au rez-de-chaussée de la façade avant
- Le garage existant doit rester accessoire au logement (et non au commerce)
- Les enseignes sont à supprimer des plans
- Communiquer à la Commune, avant délivrance du permis d'urbanisme, les coordonnées de l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux (cadres XI et XII du formulaire de demande de permis d'urbanisme à compléter)

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

Par ailleurs, la commission constate que le logement des étages, qui ne fait pas partie de la présente demande ne dispose pas de bonnes conditions d'habitabilité et n'est pas conforme aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme. Une lettre sera adressée au propriétaire afin de revoir l'aménagement du logement des étages, en conformité avec le règlement régional

d'urbanisme (au besoin en limitant le nombre de chambres à 2 ou 3)

---

## SEIZIÈME OBJET

Dossier 14.652 – Demande du CENTRE SPORTIF DE LA FÔRET DE SOIGNES pour la modification de la destination d'un logement en locaux pour des activités récréatives et socio culturelles, avenue Schaller 50.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone de sports ou de loisirs en plein air  
Au plan particulier d'affectation du sol n°42 (10/03/1987) : zone d'équipement d'intérêt collectif
- DESCRIPTIF :** modification de la destination d'un logement en locaux pour des activités récréatives et socio culturelles
- ENQUETE :** Néant (pour avis)
- MOTIF :** Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932)  
Immeuble situé dans la zone de protection du « Château de la Solitude », bien classé
- AUDITION :** Monsieur Pratz, le représentant du demandeur

Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'équipement d'intérêt collectif du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant que la demande se situe également dans la zone de protection du « Château de la Solitude », bien classé ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la destination d'un logement en équipement d'intérêt collectif ou de service public (activités récréatives et socio-culturelles liées au centre sportif de la forêt de Soignes) ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du plan régional d'affectation du sol et du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le demandeur mentionne que les activités récréatives et socioculturelles sont prévues pour 30 à 50 enfants amenés en minibus ;

Considérant qu'il n'est prévu aucune modification des façades ;

Avis favorable

---

## DIX-SEPTIÈME OBJET

Dossier 14.646 – Demande de Madame Catherine CHAPPEL pour l'extension et la transformation d'un immeuble avec création de deux logements supplémentaires, boulevard des Invalides 231 (Report d'avis – voir commission de concertation du 15 janvier 2009).

---

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

**DESRIPTIF :** Extension et transformation d'un immeuble avec création de deux logements supplémentaires

**ENQUETE :** du 12 décembre 2008 au 2 janvier 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête

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

**AUDITION :** Monsieur Coets, architecte

En séance du 15 janvier 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre au demandeur de présenter, lors de la prochaine commission, un projet répondant aux conditions suivantes :

- supprimer le 4<sup>e</sup> étage
- limiter à 3 le nombre de logements
- réaliser la rehausse de la façade avant avec des matériaux, teintes, une expression... intégrée au bâti existant
- réaliser la prolongation de mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses
- conserver le garage

Le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 16 février 2009.

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 l'extension et de la transformation d'un immeuble avec création de deux logements supplémentaires ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de rehausser l'immeuble de deux niveaux, de construire une extension arrière sur toute sa hauteur, de supprimer le garage existant, de créer deux logements supplémentaires et de réaliser des travaux de transformation intérieurs ;

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

Considérant que les deux logements supplémentaires sont d'une part un appartement une chambre au rez-de-chaussée et d'autre part un duplex 3 chambres aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ;

Considérant que l'immeuble agrandi et transformé, comportant à l'origine 2 logements et 1 garage, comporterait 4 logements et aucun emplacement de stationnement ;

Considérant que la zone de recul n'est pas réaménagée en jardinet ;

Considérant que l'extension arrière est conforme au règlement régional d'urbanisme et n'engendre qu'une prolongation de mitoyen (3 m) au 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant toutefois que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture ;

Considérant en effet que la situation existante de l'immeuble voisin de gauche n'est pas conforme à la situation autorisée par permis, en particulier au niveau de la terrasse aménagée à l'avant de la toiture ;

Considérant dès lors que la hauteur à prendre en considération pour cet immeuble est celle de la façade en maçonnerie et non du garde-corps vitré ;

Considérant de plus que l'expression architecturale proposée pour la rehausse de façade avant est peu intégrée au bâti existant ;

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer le 4<sup>e</sup> étage**
- **limiter à 3 le nombre de logements**
- **réaliser la rehausse de la façade avant avec des matériaux, teintes, une expression,... intégrés au bâti existant (toiture plate, couronnement, teinte proche des teintes existantes, baies en harmonie avec les étages inférieurs)**
- **réaliser la prolongation de mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses**
- **conserver un garage en maximisant la végétalisation de la zone de recul.**

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