

**A U D E R G H E M / O U D E R G E M**  
**Commission de concertation / Overlegcommissie**

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 22/09/2011**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 22/09/2011**

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS  
Mr H. CONVENT, membre IBGE (excusé pour les points 14 et 15)  
Mme Ch. WAUTERS membre SDRB (excusée pour les points 12, 13, 14 et 15)  
Mme J. BAYOT, Secrétaire (pour les points 1, 2, 5, 8 et 9)  
Mr F.BERIAUX, Secrétaire (pour les points 1, 2, 5, 8 et 9)  
Mme L.LESOIL, Secrétaire  
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire ( membre pour les points 13 à 15 )  
Mme L.PISON, Secrétaire adjointe (pour le point 6)

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

**1er OBJET**

Dossier 15245 – Demande de Monsieur THIRY Frédéric pour agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial, chaussée de Wavre 1243

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- Les craintes concernant le type d'activité commerciale qui y prendra place et la nuisance que celle-ci peut engendrer (places de parking, nuisance sonore),
- La nécessité d'un commerce dans une rue où les commerces ont tendance à fermer,
- L'esthétique (peinture grise appliquée aux briques rouges d'origine, style, hauteur,

disposition, le rajout d'un étage) qui ne correspond pas aux autres maisons,  
- La perte de lumière et de circulation d'air subséquente au rehaussement des mitoyens,  
- La perte d'intimité suite à l'aménagement des terrasses aux étages et particulièrement la terrasse du 1er,

**MOTIFS :**

- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur THIRY Frédéric, le demandeur, Monsieur AGLAVE Laurent, l'architecte, sa collaboratrice, et Monsieur CLOSE et Madame MULLER, les réclamants.

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, avec point de variation de mixité, 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 d'agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble de 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 3 appartements (un appartement 2 chambres au 1er, un appartement 1 chambre au 2ème, et un duplex 3 chambres aux 3ème et 4ème étages), avec rez-de-chaussée commercial,
- l'extension arrière au rez-de-chaussée et aux étages,
- la construction d'une annexe au commerce en fond de parcelle,
- la rehausse d'un étage du bâtiment à rue,
- la modification de baies (dont la création d'une vitrine commerciale au rez-de-chaussée) en façade avant,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- Les craintes concernant le type d'activité commerciale qui y prendra place et la nuisance que celle-ci peut engendrer (places de parking, nuisance sonore),
- La nécessité d'un commerce dans une rue où les commerces ont tendance à fermer,
- L'esthétique (peinture grise appliquée aux briques rouges d'origine, style, hauteur, disposition, le rajout d'un étage) qui ne correspond pas aux autres maisons,
- La perte de lumière et de circulation d'air subséquente au rehaussement des mitoyens,
- La perte d'intimité suite à l'aménagement des terrasses aux étages et particulièrement la terrasse du 1er,

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux sur immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la profondeur totale de la bâtisse dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle, en ce que la terrasse du 1er étage dépasse de plus de 3 m la profondeur du bâtiment mitoyen le moins profond, en ce que la terrasse aménagée au dernier étage en intérieur d'îlot dépasse les deux profils mitoyens et en ce que le volume en fond de parcelle (local social) dépasse les deux profils mitoyens ;  
Considérant que la profondeur totale du bâtiment atteint pratiquement 23m au rez-de-chaussée et 18 m (hors terrasse de 3,75 m de profondeur) au 1er étage ;  
Considérant que le taux d'emprise au sol du projet atteint 0,78 ;  
Considérant que les terrasses projetées donnent lieu à des vues plongeantes sur les propriétés voisines et sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant que le volume en fond de parcelle engendre des rehausses importantes (2 m) des murs mitoyens ;  
Considérant dès lors que des dérogations aux prescriptions des articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ne sont ni minimales ni acceptables ;  
Considérant que la prescription générale 0.12, 7° du plan régional d'affectation du sol permet d'autoriser la création (ou l'extension) d'un commerce en liseré de noyau commercial, moyennant l'application de mesures particulières de publicité ;  
Considérant que le commerce sollicité est situé exclusivement au rez-de-chaussée de la bâtisse ;  
Considérant toutefois que ce commerce engendre la création d'une vitrine portant atteinte aux qualités architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;  
Considérant que la bâtisse fait partie d'un ensemble composé d'une maison de maître et de deux maisons jumelles de part et d'autre ;  
Considérant que la rehausse du bâtiment ainsi que les modifications de baies en façade avant rompent la symétrie actuelle de l'ensemble ;  
Considérant que le programme traduit une surdensification de la parcelle d'une largeur d'environ 5,2 m ;  
Considérant l'absence de parking pour les trois logements sollicités ;  
Considérant que les rehausses de mitoyens du côté gauche (n°1245) ne respectent pas les dispositions de l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses ;

Avis défavorable.

Le Commission estime qu'un programme constitué d'un maximum de 3 entités (2 logements et un commerce ou 3 logements), préservant la typologie de la maison et dégageant davantage l'intérieur de l'îlot (notamment en supprimant l'annexe en fond de parcelle), pourrait être acceptable. »

## **2ème OBJET**

2ème OBJET

Dossier 15251 – Demande de Monsieur et Madame de KERCHOVE Valérie-Anne, Arnaud et Fabian pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise allée des Colzas 71.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis.

AUDITION : Monsieur et Madame de KERCHOVE, les demandeurs et Monsieur AGLAVE Laurent, 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du déplacement subséquent de l'escalier d'accès au jardin depuis le sous-sol,
- la régularisation de la construction d'une terrasse en carrelage surplombant légèrement le niveau naturel des jardins,
- la régularisation de la modification des châssis en façade avant (modification des divisions des châssis du rez-de-chaussée et du 2ème étage, suppression des petits bois des impostes),
- la régularisation de la construction d'une allège au 2ème étage, supprimant l'accès au balcon en façade avant,
- la régularisation du remplacement de la corniche d'origine en bois par du PVC ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de 2,45 m la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche - n° 73) et de 5,60 m la construction voisine la moins profonde (voisin de droite - n° 69) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial à cinq chambres ;

Considérant que l'extension sollicitée permet l'agrandissement des pièces principales de vie du logement unifamilial ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du bien atteint 15,85 m au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que plusieurs constructions voisines proches disposent de profondeurs de bâtisses similaires au niveau de leur rez-de-chaussée (notamment les nos 67 et 65) ;

Considérant que les rehausses de mitoyens nécessaires à la réalisation de cette extension restent relativement limitées ;

Considérant que la terrasse présente une surface d'un peu moins de 25 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que son niveau dépasse de 31cm à 52cm celui du profil naturel du sol ;  
Considérant qu'il s'agit d'un aménagement accessoire au jardin ;  
Considérant dès lors que cette terrasse n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant également qu'un jardin d'une grande profondeur est maintenu (plus de 34 m) ;  
Considérant en outre que l'imperméabilisation de la parcelle est limitée à 40 % ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;  
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;  
Considérant que les châssis sollicités sont en bois de teinte naturelle ;  
Considérant que les divisions bipartites d'origine du rez-de-chaussée ont été remplacées par des simples ouvrants et que la division tripartite de la baie donnant accès au balcon du 2ème étage a été remplacée par un châssis de fenêtre à division bipartite, avec allège maçonnée ;  
Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;  
Considérant toutefois que la corniche a été remplacée par des lattes en PVC, matériau particulièrement peu esthétique ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir une corniche en bois peint (teinte blanc-crème), en lieu et place de celle existante en PVC.

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

### **3de VOORWERP**

Dossier 15114 – Aanvraag van Mevrouw VAN ALSENOY Liesbet voor het bijbouwen van één verdieping en de uitbreiding achteraan het gelijkvloers en de 1ste verdieping van een éengezinswoning, Driebruggenstraat 80.

**GEBIED** : In het GBP : Typisch woongebied

**BESCHRIJVING** : Bijbouwen van één verdieping en uitbreiden achteraan het gelijkvloers en de 1ste verdieping van een eengezinswoning

**ONDERZOEK** : Van 25 augustus 2011 tot 8 september 2011. Er werd één bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze betreft voornamelijk:

- de excessieve bouwdiepte van het project,
- het feit dat, indien er een terras achteraan de eerste verdieping aangelegd wordt, de privacy van de burens in het gedrang komt,
- het feit dat er een geluidsisolatie zou moeten komen tegen de aangebouwde muur van de

nieuwe verdieping.

MOTIEVEN : - Afwijkingen op artikels 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel 1 van de GSV

- Toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

- Toepassing van art. 207 §1.14 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris) – enkel voor advies.

AUDITIE : Mevrouw VAN ALSENOY Liesbet, de aanvragers en De heer LEYSSENS Jos, de architect en De Heer DE BUYL, de reclamant.

Na enige discussie heeft de Overlegcommissie met eenparigheid van stemmen, het volgend advies uitgebracht :

« Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat de aanvraag het bijbouwen van één verdieping en de uitbreiding achteraan het gelijkvloers en de 1ste verdieping van een ééngezinswoning betreft ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 25 augustus 2011 tot 8 september 2011 en dat één bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het bezwaarschrift voornamelijk de excessieve bouwdiepte van het project, privacy verlies voor de burens door het aanleg van een terras achteraan de eerste verdieping en de aanvraag een geluidsisolatie te plaatsen tegen de gemeenschappelijke muur van de nieuwe verdieping betreffen ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) daar waar de uitbreidingen van de eerste en tweede verdiepingen de mandelige profielen van de twee naastgelegen eigendommen overschrijdt ;

Overwegende de verbetering van de comfort- en bewoonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

Overwegende dat de uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping conform is met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening ;

Overwegende dat het voorwerp het mogelijk maakt ruime, verlichte en op de tuin geopende ruimtes aan te leggen ;

Overwegende dat de uitbreiding van de eerste verdieping de bouwdiepte van het diepste naast liggend gebouw (nr. 82) van ongeveer 1,90 m overschrijdt en de bouwdiepte van het minst diep naast liggend gebouw (nr. 78) met ongeveer 4,70 m overschrijdt ;

Overwegende dat de tuin Zuidoost georiënteerd is ;

Overwegende bijgevolg dat deze overschrijding excessief is ;

Overwegende dat de tweede verdieping de bouwdiepte van het diepste naast liggend gebouw met ongeveer 1,90 m overschrijdt ;

Overwegende dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) kunnen aanvaard worden mits enkele aanpassingen ;

Overwegende dat er een discrepantie bestaat tussen de snede en de plannen wat het aanleggen van een terras achteraan de eerste verdieping van de eengezinswoning betreft ;

Overwegende dat dit terras volledig van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6)

afwijkt ;

Overwegende dat het project niets tegen de niet-conforme uitzichten van het burgerlijk wetboek voorziet ;

Overwegende bij gevolg dat de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening verbonden met de inrichting van dit terras excessief en niet aannemelijk zijn ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de overlegcommissie voor een gebouw automatisch opgenomen in de inventaris van het onroerende erfgoed ;

Overwegende dat de bijkomende verdieping het stedenbouwkundig karakter van het bestaande bouwwerk merkbaar wijzigt daar waar het voorziene gevelmateriaal zink is ;

Overwegende dat de voorziene ramen uit zilverkleurend aluminium zullen zijn ;

Overwegende dat het bestaand gebouw blijkt geeft van een kwaliteitsvolle architectuur ;

Overwegende dat de architecturale kenmerken van het gebouw, opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed, moeten bewaard worden ;

Overwegende dat de aanvrager in de zitting te kennen heeft gegeven een akoestische isolatie aan te brengen aan de binnenkant van beide gemene muren ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- de bouwdiepte van de uitbreiding van de tweede verdieping met 1.50 m te verminderen,
- de architecturale uitdrukking van de tweede verdieping op de bestaande architecturale kenmerken van het gebouw afstemmen (bepleisterde voorgevel in dezelfde tint als de stenen elementen van de bestaande voorgevel),
- aan de voorgevel een beschilderde houten voordeur voorzien en aluminium of beschilderd houten schrijnwerk voorzien, met inbegrip van het opgehoogd volume, van dezelfde kleur als de deur , met een raamindeling en profielen die de waarschijnlijk oorspronkelijke kenmerken beter respecteren (impost voor de ramen van de gelijkvloerse verdieping en een tweelicht voor het grote raam van de eerste verdieping),
- de mandelige muur moet conform met de voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement (vol metselwerk van 28 cm diepte),
- het terras achteraan de eerste verdieping door een platdak vervangen en een leuning voor de glazen deur van de slaapkamer voorzien om de toegang naar het platdak te verhinderen.

De gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning. »

#### **4ième OBJET**

Dossier 15246 – Demande de Madame BALNATH Chanda pour aménager un studio dans les combles (4ème étage) d'un immeuble à appartements et réaliser une lucarne dans le versant arrière de la toiture sis Avenue des Traquets de 35 à 37

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

DESCRIPTION : aménager un studio dans les combles (4ème étage) d'un immeuble à appartements et réaliser une lucarne dans le versant arrière de la toiture

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Six réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'aménagement d'un logement supplémentaire en infraction,
- des mauvaises conditions d'habitabilité dudit logement et ses répercussions sur les logements voisins,
- les risques potentiels d'incendie, problèmes d'évacuation des habitants et des fumées en cas d'incendie,
- l'accès difficile à la machinerie ascenseur et la suppression de l'accès de secours au-dessus du niveau 4, indispensable en cas de prise de parachute,
- les nuisances sonores pour les habitants des autres logements et la perte en qualité de vie,
- l'aspect trop massif du bâtiment augmenté par la lucarne demandée en toiture arrière,
- l'augmentation de la pression en matière de stationnement dans la rue,
- les risques d'instabilité du bâtiment dus à l'aménagement d'un logement supplémentaire avec lucarne.

MOTIFS : - Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur LAMBILLOTTE, le conjoint de la demanderesse, Madame SURDIACOURT Céline, l'architecte et Monsieur MONTI, Madame RATY et Monsieur PLATEAU (architecte de Monsieur MONTI) les réclamants.

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'aménager un studio dans les combles (4ème étage) d'un immeuble à appartements et réaliser une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser l'aménagement d'un studio dans l'ancien grenier d'un immeuble à appartements,
- réaliser une lucarne d'une hauteur d'environ 1,70 m dans le versant arrière de la toiture et
- de placer un velux balcon dans le versant avant de la toiture en vue de pouvoir évacuer le studio en cas d'incendie ;

« Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et que six lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'aménagement d'un logement supplémentaire en infraction, des mauvaises conditions d'habitabilité dudit logement et ses répercussions sur les logements voisins, les risques potentiels d'incendie, problèmes d'évacuation des habitants et des fumées en cas d'incendie, l'accès difficile à la machinerie ascenseur et la suppression de l'accès de secours au-dessus du niveau 4, indispensable en cas de prise de parachute, les nuisances sonores pour les habitants des autres logements et la perte en qualité de vie, l'aspect trop massif du bâtiment augmenté par la lucarne demandée en toiture arrière, l'augmentation de la pression en matière de stationnement dans la rue et les risques d'instabilité du bâtiment dus à l'aménagement d'un logement supplémentaire avec lucarne ;

Considérant que le logement projeté est de petite taille (studio de moins de 50 m<sup>2</sup>) et qu'il est situé au-dessus d'un logement déjà lui-même entièrement sous combles ;

Considérant que l'immeuble ne compte qu'un seul emplacement de stationnement ;

Considérant que le studio sollicité ne respecte pas les conditions d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (salle de bains) ;  
Considérant que la lucarne sollicitée en toiture arrière est prévue au-dessus de la terrasse existante dans le volume de toiture de l'appartement du 3ème étage, ce qui serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles des occupants de l'appartement voisin ;  
Considérant le rapport de l'AIB Vinçotte du 7/1/2011 faisant état de risque relatif à l'ascenseur partiellement consécutif à l'aménagement du studio ;  
Considérant que l'acte de base présidant à la division de l'immeuble a été établi sans demande d'avis de la commune alors que le permis d'urbanisme de l'immeuble n'autorisait pas la réalisation de ce studio ;  
Considérant dès lors que l'aménagement de ce studio irait à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable. »

## **5ième OBJET**

Dossier 15252 – Demande de Monsieur et Madame PEFFER pour remplacer la porte d'entrée et les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale sis Avenue Walckiers 17

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

DESCRIPTION : Remplacer la porte d'entrée et les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIFS : - Application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
- Application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) - Seulement pour avis

AUDITION : Néant

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 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 remplacer la porte d'entrée et les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août au 8 septembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et

travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement, notamment en matière d'isolation acoustique et thermique ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur le remplacement des châssis et de la porte d'entrée de la maison unifamiliale existants en bois peint en brun par du PVC structuré de couleur gris quartz ;  
Considérant que la demande tend à supprimer les divisions bipartites d'origine ;  
Considérant la faible largeur de la bâtisse ;  
Considérant la corniche en PVC blanc de la situation de fait ;  
Considérant que, contrairement aux éléments apportés au dossier, la majorité des biens sis rue Walckiers a conservé les caractéristiques architecturales d'époque notamment en matière de division de châssis ;  
Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de mieux valoriser les caractéristiques architecturales de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Avis majoritaire (AATL-DU, AATL-DMS, IBGE et SDRB) favorable aux conditions suivantes :

- Respecter la division bipartite avec imposte d'origine des châssis au rez-de-chaussée et à l'étage
- Prévoir une porte en bois ;
- Remplacer la corniche actuelle par une corniche en bois peint, soit en blanc, soit dans la même couleur que les châssis proposés

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

## **6ème OBJET**

Dossier 15193 – Demande de la S.A. BRUSTAR SOUVERAIN pour un projet mixte visant à construire un immeuble de logement (maison de repos) avec commerce et bureau au rez-de-chaussée et pour l'exploitation d'installations classées - rubriques 40A (installation de combustion au gaz 2 x 280 kW), 68B (parking couvert de 40 places), 132A (production frigorifique de 32 kW) et 148A (transformateur statique de 300 kVA), avenue Pierre Devis 8 et boulevard du Souverain de 127 à 141.

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

**DESCRIPTION :** Projet mixte visant à construire un immeuble de logement (maison de repos) avec commerce et bureau au rez-de-chaussée et pour l'exploitation d'installations classées - rubriques 40A (installation de combustion au gaz 2 x 280 kW), 68B (parking couvert de 40 places), 132A (production frigorifique de 32 kW) et 148A (transformateur statique de 300 kVA)

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- Les risques en cours de chantier découlant du sol marécageux (affaissements des constructions voisines dues à un abatement de la nappe phréatique)
- La demande d'ajout de conditions dans le permis, notamment l'exigence que des états des lieux des maisons avoisinantes soient fait avant, pendant et après les travaux et qu'une cellule de coordination des travaux soit établie au vu de la coïncidence avec le projet G+G Immo.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture - hauteur), 11 (aménagement de la zone de recul), 13 (maintien d'une surface perméable) du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Exploitation d'installations classées : rubriques 40A, 68B, 132A et 148A
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur LIBERT, le demandeur, Monsieur OOSTEBOSCH, Monsieur VERHULST, les architectes et Monsieur CHENU, l'auteur du rapport d'incidences.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :  
« Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de un projet mixte visant à construire un immeuble de logement (maison de repos) avec commerce et bureau au rez-de-chaussée et pour l'exploitation d'installations classées - rubriques 40A (installation de combustion au gaz 2 x 280 kW), 68B (parking couvert de 40 places), 132A (production frigorifique de 32 kW) et 148A (transformateur statique de 300 kVA) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire un immeuble mixte abritant une maison de repos de 86 chambres, 18 appartements, un petit commerce (environ 30 m<sup>2</sup>) et un bureau (environ 85 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée,
- réaliser un sous-sol permettant le stationnement de 44 voitures et de 3 cyclomoteurs,
- exploiter les installations classées liées au bâtiment ;

Considérant que l'activité de maison de repos, quoiqu'assimilée à du logement génère de l'activité économique (35 à 40 emplois) ce qui répond aux objectifs du plan régional d'affectation du sol en zone de forte mixité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que cette réclamation porte principalement sur les risques en cours de chantier dus au sol marécageux, la demande d'ajout de conditions dans le permis (exigence qu'un état des lieux des maisons avoisinantes soit fait avant, pendant et après les travaux et qu'une cellule de coordination des travaux soit établie au vu de la coïncidence avec le projet G+G Immo) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en

matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le projet dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche (voisin le plus profond au rez-de-chaussée, boulevard du Souverain n° 143) d'environ 6,60 m ;

Considérant néanmoins que cette "surprofondeur" présente un retrait latéral d'un peu plus de 7 m par rapport à la limite de mitoyenneté ;

Considérant que le projet présente des variations de profondeurs créant une certaine articulation du bâtiment en façade arrière ;

Considérant, qu'au droit de la mitoyenneté de droite, le projet s'aligne à la profondeur voisine existante (avenue Pierre Devis n° 8) ;

Considérant que cette emprise au sol reste dans l'enceinte étanche existante ;

Considérant par ailleurs que les étages supérieurs de l'immeuble présentent une profondeur sensiblement inférieure à celle du rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que la parcelle maintient une proportion perméable de 45 %, soit d'un peu plus de 1600 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les étages 1 à 3 dépassent la profondeur de la construction voisine de gauche, devenue la construction voisine la moins profonde aux étages, d'environ 1,50 m et qu'au droit de la mitoyenneté de droite, ils s'alignent toujours à la construction mitoyenne voisine de droite ;

Considérant en outre que le bâtiment présente globalement plusieurs retraits consécutifs en façade arrière ainsi que latéralement ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées aux rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étages sont acceptables ;

Considérant que le niveau de la toiture plate du dessus du 4ème étage dépasse le niveau du faîte de la construction mitoyenne le long du boulevard du Souverain d'environ 80 cm et que le niveau de l'acrotère dépasse celui du faîte voisin d'environ 1,30 m ;

Considérant néanmoins que le projet s'aligne à la construction mitoyenne voisine de droite (avenue Pierre Devis n° 8) ;

Considérant en outre que ces deux bâtiments forment un ensemble architectural homogène ;

Considérant que le volume du 4ème étage en dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme (profondeur – titre I, art. 4 – et toiture – titre I, art. 6) est limité à sa partie la plus profonde le long du boulevard du Souverain abritant deux balcons, ainsi que la partie arrière de deux chambres et du salon d'étage ;

Considérant en outre que cette partie du bâtiment sollicité ne dépasse pas du profil du permis d'urbanisme précédemment délivré sur le site et partiellement mis en œuvre ;

Considérant également que ce volume en dérogation est situé à plus de 16 m de la limite de propriété de gauche ;

Considérant dès lors que ce volume n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) y liées sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'étage en recul (5ème étage) dépasse la hauteur des deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que cet étage en recul présente certains reculs par rapport aux façades avant et arrière ;

Considérant de plus que les retraits latéraux de cet étage dépassent les 7 m ;

Considérant de plus, qu'au droit de la mitoyenneté de droite, le projet s'aligne, tant en profondeur qu'en hauteur, au bâtiment voisin (avenue Pierre Devis n° 8) ;

Considérant par conséquent que cet étage en recul, en dérogation aux prescriptions du

règlement régional d'urbanisme, s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce que son aménagement inclus la réalisation d'une voie carrossable menant à l'accès du parking souterrain, à l'entrée piétonne de la maison de repos et du commerce, ainsi qu'à l'emplacement de stationnement intégré au bâtiment et destiné aux livraisons de la maison de repos ;

Considérant que ce type de voie carrossable permet une bonne desserte de la maison de repos (taxis et autre réception et déchargement des personnes âgées) désengorgeant l'espace structurant bordant l'immeuble ;

Considérant que cet aménagement sécurise tant la circulation des véhicules que celle des piétons entre le boulevard et le bâtiment ;

Considérant que l'accès piéton aux appartements et au bureau est prévu par un accès indépendant ;

Considérant dès lors que la desserte locale sollicitée reste une construction accessoire à l'entrée de l'immeuble au vu de sa destination ;

Considérant que la zone de recul projetée le long du boulevard présente de grands espaces plantés avec de la végétation arbustive ;

Considérant toutefois que la largeur de cette desserte atteint 3,80 m, largeur non nécessaire à la circulation automobile y prévue ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la toiture plate non accessible située à l'angle du bâtiment (au-dessus des appartements) présente une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup> sans être végétale ;

Considérant que le demandeur déclare vouloir y placer des panneaux solaires ultérieurement, mais que cette demande n'est pas intégrée au présent dossier ;

Considérant que toutes les autres toitures plates de plus de 100 m<sup>2</sup> sont prévues avec une finition végétale ;

Considérant que la toiture faisant l'objet de la dérogation est située au-dessus du 5<sup>ème</sup> étage, étant l'étage en recul ;

Considérant dès lors que sa finition ne sera pas visible depuis les immeubles voisins ;

Considérant la présence d'un bassin d'orage de 57 m<sup>3</sup> sous la rampe d'accès au parking en sous-sol permettant également d'éviter une surcharge excessive des égouts ;

Considérant toutefois que la seule intention de placer ultérieurement des dispositifs de type panneaux solaires ne serait pas de nature à porter préjudice à une finition végétale de la toiture plate ;

Considérant dès lors que la finition esthétique par un lestage en graviers sur cette toiture plate n'est pas suffisante ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) n'est pas acceptable ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que l'expression architecturale du bâtiment s'inscrit dans l'ensemble formé avec l'immeuble existant de logement voisin de droite ;

Considérant que les matériaux de finition proposés sont de qualité (pierre, granit, zinc, châssis en aluminium, etc.) et qu'ils ne sont pas de nature à porter préjudice à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que le solde de superficie de bureaux et d'activités de service de production de biens immatériels admissible de la maille n° 03 de la carte des soldes de bureaux admissibles est positif et permet donc la création de la surface plancher demandée ;

Considérant qu'après analyse de la demande de permis d'environnement et de son complément, aucune remarque n'est à formuler du point de vue environnement ;

Vu l'avis favorable émis par l'AED sur le projet ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 18 mars 2011 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la largeur de la zone carrossable longeant la façade avant à 3 m maximum (hors zones de manœuvres),
- prévoir une toiture végétale sur la toiture de l'immeuble de logements ou intégrer la demande de placement de panneaux solaires au dossier,
- les toitures végétales sont à aménager en tant que telles, sans aucun tuyau ou autre dispositif technique non repris sur les plans,
- réaliser des états des lieux dans un périmètre approprié (au moins dans un rayon de 25 m) avant le début du chantier,
- coordonner le déroulement des travaux avec le chantier voisin G&G Immo en vue de limiter les nuisances pour le voisinage.

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

## **7ème OBJET**

Dossier 15239 – Demande de l' I.B.G.E. pour effectuer des travaux aux abords, réaménager le site des plaines de jeux et abattre 60 arbres sis Rouge-Cloître, Chaussée de Wavre.

**ZONE :** Au PRAS : zone de sports ou de loisirs de plein air et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant.

**DESCRIPTION :** Effectuer des travaux aux abords, réaménager le site des plaines de jeux et abattre 60 arbres

**ENQUETE :** Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- L'absence de bilan phytosanitaire relatif aux arbres dont l'abattage est proposé
- L'absence d'une étude sur la biodiversité
- le fait d'abattre des arbres pourtant en bonne santé et ne représentant pas de danger

MOTIFS : -Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)  
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Messieurs TONDEUR et VAN SEVENANDT, les demandeurs et Madame SALOMONI, Madame NOEL et Monsieur GEERINCK, les réclamants.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant ( abstention de l' IBGE) :

« Avis majoritaire (AATL-DU, AATL-DMS et SDRB)

Considérant que le bien se situe en zone de parc 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 que la demande porte sur le réaménagement de la plaine de jeux : améliorer l'accessibilité du site, lutter contre l'érosion, revaloriser l'aspect paysager et ludique du site ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et que 4 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête mentionnant l'absence de bilan phytosanitaire relatif aux arbres dont l'abattage est proposé, l'absence d'une étude sur la biodiversité et l'incidence sur la faune et le fait d'abattre des arbres pourtant en bonne santé et ne représentant pas de danger ;

Considérant, en ce qui concerne les abattages d'arbre, les peupliers d'Italie, le long des terrains de sports, sont surveillés depuis longtemps et font l'objet de beaucoup d'inquiétude de la part des gestionnaires, il en est de même en ce qui concerne les peupliers euramericana ; ces arbres sont plus qu'à maturité, sont sénescents, et vu la proximité des terrains de sports et de la plaine de jeux, posent réellement problème en matière de sécurité ;

Considérant que d'autres arbres sont abattus pour des raisons : d'ouverture de vue, de travail des courbes de niveau afin de réduire les pentes des chemins et de les rendre accessible aux pmr ; d'autres d'essences exotiques, le sont pour répondre à une gestion conforme à Natura 2000 ;

Considérant que le réaménagement de la plaine de jeux englobe la zone des diabolins, actuellement sous utilisée, et qui offrira aux usagers de la plaine de jeux, un terrain relativement plat ;

Considérant que la création d'une zone humide, à côté de ce terrain des diabolins, va permettre de régler certains problèmes de rejets des eaux des terrains de sports tout en créant une nouvelle zone biologiquement intéressante ;

Considérant qu'un nouveau chemin de liaison est créer entre le Jardin Massart et le Rouge-cloître, ce qui augmentera l'accessibilité du site via les transports en commun ;

Considérant que dans un souci de respect de la zone natura 2000, le projet d'éclairage du chemin, le long des potagers vers l'étang n°3 et la Kalckpoort, ne se fait pas ;

Considérant que la C.R.M.S. souscrit aux propositions de replantation, mais demande d'y intégrer des arbres et arbustes productifs (noyers, châtaigniers, cerisiers, noisetiers,...)

Avis Favorable

Et l'avis minoritaire de la Commune

Considérant que le bien se situe en zone de parc 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 que la demande porte sur le réaménagement de la plaine de jeux : l'amélioration de l'accessibilité du site, la lutte contre l'érosion et la revalorisation de l'aspect paysager et ludique du site ;

Considérant que la demande comprend l'abattage de 60 arbres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et que 4 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête mentionnant l'absence de bilan phytosanitaire relatif aux arbres dont l'abattage est proposé, l'absence d'une étude sur la biodiversité et l'incidence sur la faune et le fait d'abattre des arbres pourtant en bonne santé et ne représentant pas de danger ;

Considérant, en ce qui concerne les abattages d'arbre, selon le demandeur, certains arbres sont dangereux et en fin de vie ;

Considérant que d'autres arbres dont l'abattage est projeté semblent en bonne santé et présentent un intérêt paysager;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'aucun rapport phytosanitaire n'est disponible mais souligne que cet abattage a été discuté avec la CRMS;

Considérant que le réaménagement de la plaine de jeux englobe la zone des diabolins, actuellement occupée par la Commune qui est titulaire de droits réels sur cette zone ;

Considérant que la Commune déclare qu'à certaines conditions encore à convenir avec la Commune, cette zone pourrait offrir à certaines heures aux usagers de la plaine de jeux, un terrain relativement plat ;

Considérant que la création d'une zone humide, à côté de ce terrain des diabolins, devrait améliorer la situation résultant de certains rejets des eaux des terrains de sports tout en créant une nouvelle zone biologiquement intéressante ;

Considérant qu'un nouveau chemin de liaison est créé entre le Jardin Massart et le Rouge-cloître, ce qui augmentera l'accessibilité du site notamment à partir de Herrmann-Debroux, arrêt des transports en commun ;

Considérant que dans un souci de respect de la zone natura 2000, le projet d'éclairage du chemin, le long des potagers vers l'étang n°3 et la Kalckpoort, ne se fait pas ;

Considérant que dans son avis conforme la C.R.M.S. souscrit aux propositions de replantation, mais demande d'y intégrer des arbres et arbustes productifs (noyers, châtaigniers, cerisiers, noisetiers,...)

Avis favorable sur les aménagements projetés excepté sur l'abattage des arbres en l'absence de rapport phytosanitaire.

L'aménagement de la zone « diabolins » ne peut être mis en œuvre que moyennant conclusion d'un accord avec la Commune.

L'alimentation de la zone humide, notamment à partir de rejets des eaux des terrains de sports, doit solutionner les problèmes actuellement causés par ces rejets. L'accord du service communal de l'Espace public doit être obtenu à ce propos. »

## **8ème OBJET**

Dossier 15250 – Demande de Monsieur et Madame DE GEUS Mark & Lieve pour construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, rue Henri Simons 3

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n°42 : Zone d'habitat

DESCRIPTION : construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- La profondeur et la hauteur de l'extension proposée

MOTIFS :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- Dérogation à la prescription II, b) du PPAS n° 42 (Implantation)

AUDITION : Monsieur DE GEUS, le demandeur, Monsieur DEHON, l'architecte et Monsieur FONTAINE, le réclamant.

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 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;  
Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades jumelée ;

Considérant que les demandeurs se sont déjà vu refuser un permis d'urbanisme (dossier n°14985) sollicitant une extension pratiquement identique pour le même bien, aux motifs que la proposition dépassait trop largement le profil mitoyen en regard des prescriptions régionales et du plan particulier d'affectation du sol en vigueur et qu'elle ne s'intégrait pas avec cohérence aux volumétries de la maison jumelée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que la réclamation porte principalement sur la hauteur et la profondeur de l'annexe proposée, identiques à celles de la précédente demande ;

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

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°42 en matière d'implantation (II, b) en ce que la profondeur de l'annexe dépasse de 1,5m la zone de bâtisse autorisée ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du titre I (toiture-hauteur) du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que la demande sollicite plus précisément un dépassement de 1,5m avec un recul de 1m par rapport au mitoyen de gauche (n°1) pour une hauteur constante de 3,65m ;

Considérant en outre que le taux d'imperméabilisation de la parcelle passe de 15 à 20% ;

Considérant toutefois que le taux d'emprise au sol de la proposition est de 16% ;  
Considérant qu'il ya lieu de conserver une certaine cohérence dans la conception et la volumétrie des extensions à l'arrière des deux maisons jumelées ;  
Considérant dès lors que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°42 et au règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables ;

Avis favorable à condition de :

- Diminuer de 1,5m la profondeur de l'extension, en conformité avec les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (10m de profondeur totale de bâtisse).

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

## **9ème OBJET**

Dossier 15253 – Demande de Madame ISKADA Rose pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sis Avenue Théo Vanpé 34

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- une demande d'ajouter aux travaux le remplacement du mur mitoyen entre les jardins du numéro 34 et 32 vu son inclinaison actuelle.

MOTIFS : -Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame ISKADA Rose, les demandeurs et Monsieur SCHOEPP, 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 transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la construction d'une extension en arrière au rez-de-chaussée,

- régulariser la modification du relief du sol et les travaux de soutènement réalisés dans la zone de jardin et la création de l'escalier subséquent,

- régulariser les modifications des châssis et de la porte en façade avant,  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que cette réclamation porte principalement sur une demande d'ajouter aux travaux le remplacement du mur mitoyen entre les jardins du numéro 34 et 32 vu son inclinaison actuelle.  
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 de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la bâtisse dépasse de plus de 3m le profil du mitoyen le moins profond (n°40) ;  
Considérant toutefois que l'extension est de 3m moins profonde que le mitoyen de gauche (n°32) ;  
Considérant de plus que la bâtisse et les numéros de police inférieurs possèdent une zone de recul alors que les voisins de droite sont à l'alignement ;  
Considérant que cette rupture d'alignement rend par défaut la bâtisse plus profonde de 4m que le mitoyen de droite (n°40) ;  
Considérant de plus que l'extension sollicitée est partiellement enterrée par rapport au niveau naturel des terres voisines ;  
Considérant dès lors que les dérogations en profondeur et en toiture (articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) sont acceptables ;  
Considérant que les aménagements dans la zone de jardin n'entraînent pas une élévation de plus de 55cm par rapport au niveau naturel du terrain ;  
Considérant par ailleurs que le niveau sollicité des terres s'aligne sur celui de la parcelle voisine de droite ;  
Considérant cependant que le mur de jardin mitoyen aux numéros 32 et 34 n'a sans doute pas été conçu comme un mur de soutènement ;  
Considérant par ailleurs que d'autres travaux (extension arrière du rez-de-chaussée en façade arrière) sont légalement soumis à l'intervention d'un architecte ;  
Considérant que les modifications des menuiseries en façade avant ne respectent pas les divisions d'origine ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir une porte en bois et des châssis respectant le dessin et les divisions d'origine,
- réaliser l'aménagement de la zone de recul tel que représenté sur les plans,
- réaliser le mur mitoyen de l'extension conformément au Règlement communal sur les Bâtisses,
- fournir un rapport de l'architecte certifiant que les travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art,
- fournir les coordonnées de l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux (cadre XI et XII de la demande de permis d'urbanisme)

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

**10ième OBJET**

Dossier 15242 – Demande de Monsieur MICHIELS Michel pour aménager une terrasse sur une partie d'une toiture plate accessible via le 2ème étage d'un logement existant en intérieur d'îlot sis Avenue des Volontaires 19

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Aménager une terrasse sur une partie d'une toiture plate accessible via le 2ème étage d'un logement existant en intérieur d'îlot

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la crainte que l'emploi de la terrasse augmente les nuisances sonores déjà existantes

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur MICHIELS Michel, le demandeur.

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 d'aménager une terrasse sur une partie d'une toiture plate accessible via le 2ème étage d'un logement existant en intérieur d'îlot et d'établir sur le pourtour de cette terrasse des brise-vues d'1,80m de hauteur;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la crainte que l'emploi de la terrasse augmente les nuisances sonores déjà existantes ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse sollicitée ainsi que ses brises vues d'une hauteur de 1,80 m dépassent entièrement les profils voisins ;

Considérant que la terrasse sollicitée, d'une superficie d'environ 55 m<sup>2</sup>, se trouve au niveau du 2ème étage de l'immeuble à front de la chaussée de Wavre ;

Considérant qu'elle serait réalisée sur une partie de la toiture plate d'un important immeuble existant en intérieur d'îlot ;

Considérant la promiscuité existante entre la toiture plate faisant l'objet de la demande et les immeubles existants à front de rue

Considérant que son aménagement augmenterait l'intrusion en intérieur d'îlot de ce bâtiment ;

Considérant par conséquent que la demande irait à l'encontre de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol et du bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable. »

## **11ème OBJET**

Dossier 15254 – Demande de Monsieur et Madame LICOPPE-PIRNAY pour construire une extension à l'avant d'une maison unifamiliale quatre façades sise avenue Louis Vercauteren 31.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : zone de construction ouverte (zone B) et zone de recul

DESCRIPTION : Construire une extension à l'avant d'une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation à la prescription III, b) du PPAS n° 26 (Implantation)

AUDITION : Monsieur et Madame LICOPPE-PIRNAY , les demandeurs et Monsieur SIBENALER, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission décide de reporter son avis compte tenu des problèmes juridiques découlant de ce que la totalité de l'extension prévue en façade avant est située en zone de recul dans le PPAS n°26. La Commission considère que l'aménagement proposé ne contrevient pas au bon aménagement des lieux compte tenu de l'alignement des maisons voisines et de la particularité de la délimitation de la zone de recul au droit de la maison concernée.

## **12ième OBJET**

Dossier 15214 – Demande de Monsieur et Madame GLADY-CAES Joël & Aline pour agrandir et transformer un bâtiment en intérieur d'îlot en logement unifamilial, avenue du Parc de Woluwe 48

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

DESCRIPTION : Agrandir et transformer un bâtiment en intérieur d'îlot en logement unifamilial.

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Six réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'opposition à la destruction de la végétation,
- le manque d'intégration esthétique du projet dans son voisinage, notamment contraire à la prescription 0.6 du PRAS,

- l'augmentation de la densité de l'îlot et des nuisances sonores pour le voisinage,
- la perte d'intimité et de lumière pour les logements voisins,
- le manque de clarté du dossier (plans et note explicative),
- l'opposition des propriétaires voisins quant à la rehausse du mur mitoyen,
- l'opposition à la modification d'affectation de l'immeuble,
- le fait que la parcelle actuelle n'est pas viabilisée.,
- l'opposition des voisins à donner accès aux véhicules et corps de métiers durant les travaux via le piétonnier permettant d'accéder à la parcelle.

MOTIFS : Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame GLADY-CAES, les demandeurs et Monsieur CLAUS Sébastien, l'architecte et les réclamants : Monsieur D'URSEL, Maître VERMER, avocat et représentant de Monsieur ROGER-France, Madame MARCHAND, Monsieur HUJOEL et Madame DE ROP

En séance du 7 juillet 2011, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une visite des lieux ainsi qu'une analyse plus détaillée des éléments de droit privé liés à la demande, dont notamment l'acte de scission de 1987 mentionné par Monsieur HUJOEL et dont il proposait de remettre une copie.

Les demandeurs ont introduits des plans modificatifs à leur initiative, conformément à l'article 126/1 du CoBAT, ainsi que divers actes notariés relatifs au bien.

Les membres de la commission ont effectué une visite des lieux en vue de mieux prendre connaissance des lieux.

Avis reporté.

### **13ième OBJET**

Dossier 15209 – Demande de Monsieur et Madame BARTHOLOME - SCHREMAN Claude - Michelle pour transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, avec terrasse accessible depuis le 1er étage, avenue de la Tanche 14.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, avec terrasse accessible depuis le 1er étage

ENQUETE : Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur)

du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur et Madame BARTHOLOME - SCHREMAN Claude - Michelle, les demandeurs et Madame DAMIEN Audrey, 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 transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, avec terrasse accessible depuis le 1er étage ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- régulariser la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, abritant un atelier et une buanderie,

- régulariser la réalisation d'une véranda à l'arrière du 1er étage (bel-étage) de la maison unifamiliale,

- régulariser l'aménagement d'une terrasse, sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée et

- construire un escalier d'accès au jardin depuis la terrasse du 1er étage ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 25 août 2011 au 8 septembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée avec toiture terrasse dépasse les deux profils voisins mitoyens ;

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

Considérant que la construction voisine de gauche (n° 12) dispose, à l'arrière de son bel-étage, d'une terrasse, en cours de réalisation, d'une profondeur similaire et située 30 cm plus bas que le niveau fini de la terrasse faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la terrasse existante à l'arrière de la construction voisine de droite (n° 16) possède une profondeur identique et une hauteur légèrement inférieure (40 cm) à celles de la terrasse sollicitée ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée du bien atteint 12,90 m, ce qui reste raisonnable ;

Considérant le maintien d'un jardin d'une profondeur acceptable (environ 13 m) au vu de l'étroitesse de l'îlot concerné ;

Considérant également la présence de plusieurs constructions de profondeur similaire, voire plus importante, le long de cette artère ;

Considérant que la demande respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant par conséquent que l'objet de la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Avis favorable. »

## 14ième OBJET

Dossier 15255 – Demande de S.A. SKYLINE EUROPE pour modifier le permis n° 14.863 délivré le 9/3/2010 pour la transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à 7 logements sis Clos Albert Crommelynck 1

ZONE : Au PRAS : zone de parcs, partiellement zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : Modifier le permis n° 14.863 délivré le 9/3/2010 pour la transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à 7 logements

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis.

MOTIFS : - Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

- Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – Seulement pour avis

AUDITION : Monsieur VANDENBERGE, le demandeur et Monsieur LAMENSCH Guy, 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 de parcs, partiellement 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 modifier le permis n° 14.863 délivré le 9/3/2010 pour la transformation d'un ancien hôtel de maître en immeuble à 7 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les modifications suivantes :

- la suppression de deux locaux techniques au niveau du rez-bas au profit d'un agrandissement de la chambre à coucher et du déplacement de la salle de bains de l'appartement 1/RB,
- la création d'une baie en façade latérale (porte-fenêtre pour ladite chambre) et le recalibrage des baies latérales droites du rez-bas,
- la modification de certains cloisonnements intérieurs des appartements (aux niveaux rez-bas et rez-haut),
- la création d'un local technique eau-gaz-électricité au niveau rez-bas,
- la réalisation d'un balcon à l'arrière de la chambre à coucher de l'appartement 3/RH,
- l'agrandissement de la volée d'escaliers menant aux étages supérieurs de l'immeuble, dans le lobby du rez-haut,
- le placement d'un groupe de ventilation au plafond du local du rez-haut,
- la réalisation d'un chemin en pavés béton autour du rez-bas,
- le remplacement de l'escalier initialement prévu le long de la façade latérale droite par un talus et un muret de soutènement en moellons d'une hauteur d'environ 1 m et
- la modification des garde-corps en conformité avec la réglementation sécurité (hauteur des

garde-corps augmentée) ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements des rez-bas et haut ;

Considérant que les transformations visibles depuis l'espace public sont limitées aux modifications des abords, au percement de la porte-fenêtre en façade latérale droite et à la réalisation du balcon à l'arrière du rez-haut ;

Considérant que ces transformations respectent le langage architectural existant du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (cintrage des baies maintenu, largeur des percements dialoguant avec l'ensemble, divisions de châssis harmonieuses, matériaux à mettre en œuvre, etc.) ;

Considérant dès lors que les transformations en façades latérale et arrière ne sont pas de nature à porter préjudice à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant en outre que le demandeur déclare être encore en négociation avec le voisin en ce qui concerne le mur en maçonnerie à démolir sur une partie de sa hauteur ;

Considérant que le demandeur dépose en séance un plan prévoyant le remplacement des corps de cheminée traditionnels par des cheminées métalliques peintes en noir ;

Considérant que ce type de cheminée est de nature à porter atteinte à la qualité architecturale du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ainsi qu'à la ZICHEE ;

Avis favorable à condition de maintenir des corps de cheminées traditionnels en maçonnerie.

»

## **15ième OBJET**

Dossier 15261 – Demande de Monsieur WAUTERS Sven pour modifier le permis d'urbanisme n° 15102 délivré le 17/05/2011 (créations et modifications de baies en façade avant de l'immeuble) sis Rue de la Vignette 42

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

**DESCRIPTION :** Modifier le permis d'urbanisme n° 15102 délivré le 17/05/2011 (créations et modifications de baies en façade avant de l'immeuble)

**ENQUETE :** Du 25 août 2011 au 8 septembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** -Application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – Seulement pour avis.

AUDITION : Monsieur WAUTERS Sven, le demandeur et Monsieur GOFFART Damien, 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 modifier le permis d'urbanisme n° 15102 délivré le 17/05/2011 (créations et modifications de baies en façade avant de l'immeuble) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création de deux fenêtres basses dans le soubassement, sous les fenêtres existantes à gauche de la porte d'entrée, en vue d'éclairer le bureau sollicité dans la partie avant du sous-sol et,

- le remplacement de la fenêtre existante à droite de la porte d'entrée par une double porte donnant accès au local rangement et buanderie ;

- la mise en peinture de la façade ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que les baies basses sollicitées dans le soubassement du bien respectent le rythme existant de la façade du bien ;

Considérant également que les châssis proposés sont semblables à ceux existants aux rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant que la double porte sollicitée présente une imposte de hauteur identique à celle de la porte d'entrée de la maison bifamiliale ;

Considérant également que son dessin s'harmonise à celui de la porte d'entrée du bien ;

Considérant en outre qu'il ne s'agit pas d'une entrée de garage, mais uniquement d'un accès aisé au local de rangement (vélos et autres) existant ;

Considérant que le bien disposait originellement (avant 1924) d'une entrée cochère au droit de la double porte sollicitée ;

Considérant dès lors que la transformation sollicitée en façade avant respecte les caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable à condition de soumettre la teinte (neutre et plutôt claire) à l'accord du service urbanisme de la commune.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,      Le Président,

J. BAYOT      A. LEFEBVRE