

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 02/02/2012  
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 02/02/2012

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
MR. H.CONVENT, membre pour l'IBGE  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS, Ingénieure  
Mme L.LESOIL, Secrétaire

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

Mess. D. GOSUIN, S. PLOMPEN, B. COLLARD et Mme. Ch. Wauters.

**1er OBJET**

Dossier 15335 – Demande de S.A. SOGERIM CONSTRUCTION pour construire un immeuble à 8 appartements avec 8 garages au rez-de-chaussée, avenue Hugo Van der Goes de 86 à 92

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n°42 (A.R. 10/03/1987) : zone d'habitation à commerce autorisé et zone "R"

DESCRIPTION : Construire un immeuble à 8 appartements avec 8 garages au rez-de-chaussée

ENQUETE : Du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012. Sept réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Une lettre de soutien nous est arrivée hors délai.

Les lettres de réclamation concernent principalement :

- le problème de parking,
- le nombre de dérogations trop important,
- le souhait d'une cohérence entre les décisions relatives aux différents projets dans le quartier,
- le gabarit excessif du projet et son aspect trop massif,
- les pertes de soleil pour les propriétés voisines,
- la moins value pour les propriétés voisines,
- le manque d'intégration du projet dans l'environnement.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU  
- Application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 1.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS  
- Dérogation à la prescription III, e) du PPAS n° 42 (aspect des constructions)  
- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Messieurs DELGOUFFRE et ORBAN, les demandeurs, Monsieur DE WAGTER, l'architecte et Monsieur TOUSSAINT, le conseil du 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 à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation à commerce autorisé et zone "R" du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 8 appartements avec 8 garages au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire un immeuble abritant :

- deux logements à deux chambres et les locaux techniques (caves, etc.) au rez-de-jardin,
- 8 emplacements de stationnement avec une porte d'accès au garage d'une largeur de 4 m et un appartement à une chambre au rez-de-chaussée,
- un appartement à 3 chambres et un bureau et un appartement à 3 chambres aux 1er et 2ème étages,
- un appartement à 4 chambres et un bureau en toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012 et que sept lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête, ainsi qu'une lettre de soutien hors délai ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le problème de parking, le nombre de dérogations trop important, le souhait d'une cohérence entre les décisions relatives aux différents projets dans le quartier, le gabarit excessif du projet et son aspect trop massif, les pertes de soleil pour les propriétés voisines, la moins value pour les propriétés voisines et le manque d'intégration du projet dans l'environnement ;

Considérant que le projet permet de refermer le front bâti ;

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 profil du projet dépasse sensiblement les deux profils voisins ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la façade avant de l'immeuble projeté dépasse la hauteur de celles des deux constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que les chiens-assis sollicités présentent une hauteur d'environ 2,30 m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol en matière d'aspect des constructions (prescription III, e)) en ce que l'opéral proposé pour les colombages, les corniches et les frontons des lucarnes n'est pas un matériau de parement tel que défini dans le plan ;

Considérant la création de logements répondant aux normes d'habitabilité du titre II du

règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le ratio parking/logement, bien que conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, demeure insuffisant, compte tenu de la particularité des lieux (stationnement d'un seul côté, faible disponibilité de stationnement en voirie, moyenne desserte en transports en commun) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'assurer un ratio parking/logement de minimum 1,25 ;

Considérant que le dépassement maximum du projet par rapport à la construction voisine la moins profonde atteint 6 m, au niveau des rez-de-jardin et rez-de-chaussée, ce qui est manifestement excessif au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur de la façade avant dépasse de 80 cm la hauteur de la construction voisine la plus haute et de +/- 1,45 m la hauteur de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que la hauteur excessive des lucarnes (2,30 m) n'est nullement justifié, notamment au vu de la faible hauteur des allèges (80 cm) ;

Considérant l'absence générale de motivation par rapport aux diverses dérogations du projet au prescrit du règlement régional d'urbanisme reflétant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'esthétique générale du bâtiment tend vers un aspect trop massif ;

Considérant en outre que les proportions excessives des pignons et des oriels en façade à rue ainsi que les faux-colombages ne s'intègrent pas aux caractéristiques urbanistiques des lieux ;

Considérant que les pentes de toiture (40°) traduisent une surdensification des combles du bâtiment qui s'apparentent davantage à un étage complet qu'à un niveau sous toiture ;

Considérant la présence de terrasses en façade arrière, aux étages supérieur de l'immeuble, à proximité des limites mitoyennes, risquant de générer des vues plongeantes et intrusives vers les parcelles voisines ;

Considérant en outre qu'il convient d'offrir des appartements familiaux, de minimum 3 chambres, avec accès au jardin ;

Considérant l'importance de certaines dérogations au prescrit du règlement régional d'urbanisme, notamment en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant que ces dérogations vont à l'encontre du bon aménagement des lieux et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que le projet, quoique conforme au gabarit maximal du plan particulier d'aménagement du sol, présente d'importantes dérogations au règlement régional d'urbanisme, tant en terme de profondeur que de hauteur et de toiture de la construction, portant atteinte au cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors que les modifications à apporter au projet dépassent le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée. »

## **2ème OBJET**

Dossier 15328 – Demande de la S.P.R.L. PLM CONSULT pour transformer et agrandir une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, rue des Trois Ponts 30.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale en intérieur d'îlot

ENQUETE : Du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012. 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 I du RRU

- Dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame Nathalie CARDON de LICHTBUER, représentant le demandeur et Madame DE SMEDT Camille, 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 en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, pour y aménager une chambre supplémentaire et une buanderie (en abaissant le niveau de la dalle à l'arrière du rez-de-chaussée),

- construire une extension à l'arrière du 1er étage en vue d'agrandir les pièces de vie de la maison et d'aménager une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée,

- rehausser la façade arrière de la maison et de réaliser une toiture mansardée à l'avant de la maison afin d'améliorer l'habitabilité des chambres et de la salle de bain de ce niveau,

- isoler la maison par l'extérieur et

- réaliser un abri vélos dans le jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012 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) en ce que l'extension et la terrasse sollicités à l'arrière du 1er étage dépassent entièrement la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 32 – d'environ 4,25 m) ;

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

Considérant que la maison voisine de droite présente également une terrasse surélevée à l'arrière de son 1er étage ;

Considérant que le niveau fini de cette terrasse voisine n'est inférieur que de 30 cm à celui de la terrasse faisant l'objet de la demande ;

Considérant néanmoins que cette terrasse voisine présente un léger recul par rapport à la limite de mitoyenneté ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un dispositif brise-vues, le long de la limite mitoyenne vers le n° 32 ainsi qu'un bac planté permettant de respecter le code civil en matière de vues obliques ;

Considérant par ailleurs que la profondeur de la terrasse voisine est supérieure à celle de la terrasse faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) liée à l'extension arrière du 1er étage de la maison de la maison unifamiliale est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la façade arrière et la transformation du Mansart avant de la toiture dépassent les deux profils voisins ;

Considérant que la construction voisine de droite présente un retrait latéral par rapport à la limite de propriété d'environ 1,50 m ;

Considérant que l'habitation érigée en retrait par rapport à cette limite de propriété présente un niveau de faîte supérieur d'environ 1,50 m par rapport au niveau de la ligne de brisis de la toiture modifiée ;

Considérant que le projet prévoit d'aligner la hauteur de la façade arrière sur le niveau de ladite ligne de brisis ;

Considérant dès lors que le gabarit sollicité respecte les caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le projet inclut l'isolation des trois façades de la maison par l'extérieur ;

Considérant que la finition des élévations est prévue en crépi de teinte claire (sur isolant) ;

Considérant que la teinte anthracite des châssis contrastera avantageusement sur celle du crépi ;

Considérant que l'isolation n'empiète sur aucune parcelle voisine ;

Considérant l'amélioration sensible des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce qu'un abri à vélo est prévu dans le jardin ;

Considérant que cet abri présente des dimensions réduites (2 x 3 m) ;

Considérant que cet appentis jouxtera l'espace de stationnement existant en intérieur d'îlot ;

Considérant par conséquent que l'impact en intérieur d'îlot de cette construction est minime et acceptable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) est minime et acceptable ;

Considérant que le projet prévoit un conduit de cheminée longeant la façade latérale à l'extérieur, for visible depuis l'entrée générale du site, notamment de par le choix de la matière (inox) ;

Considérant que le projet permet de revaloriser une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Avis favorable à condition de prévoir un conduit de cheminée maçonné jusqu'au dessus du faîte de la maison.

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

### **3ème OBJET**

Dossier 15337 – Demande de Monsieur et Madame DUBY & DÔME Pierre & Marguerite

pour construire une extension latérale au rez-de-chaussée et une lucarne avec terrasse en toiture arrière d'une maison unifamiliale 3 façades, avenue des Héros 35

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

**DESCRIPTION :** Construire une extension latérale au rez-de-chaussée et une lucarne avec terrasse en toiture arrière d'une maison unifamiliale 3 façades

**ENQUETE :** Du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** -Dérogação à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

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

**AUDITION :** Madame DÔME, la demanderesse et Monsieur FAIDHERBE, 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 de construire une extension latérale au rez-de-chaussée et une lucarne avec terrasse en toiture arrière d'une maison unifamiliale 3 façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension latérale, à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades avec déplacement de l'escalier d'accès au jardin,

- régulariser la réalisation d'une lucarne rentrante avec terrasse accessible dans le versant arrière de la toiture (accès depuis un bureau) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012 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 d'implantation de la construction (titre I, art. 3) en ce que l'extension réduit localement le retrait latéral à environ 1,50 m ;

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

Considérant que les dimensions de cet agrandissement restent réduites (largeur variant de 1,30 m à environ 1,60 m, sur une profondeur de +/- 3,65 m) ;

Considérant que le projet permet l'aménagement d'une salle à manger davantage exploitable ;

Considérant également que la demande inclut la modification de l'escalier d'accès au jardin, en alignement avec l'extension latérale sollicitée ;

Considérant que le volume ne disposera d'aucun percement dans sa façade latérale ;

Considérant en outre que le nouveau volume est implanté environ 7,50 m en recul par rapport au front bâti ;

Considérant dès lors que l'extension ne sera que peu visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus que le volume de l'extension demeure accessoire et conserve la lisibilité du volume principal de la bâtisse ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) est minime et acceptable ;

Considérant que la demande inclut la régularisation d'une lucarne rentrante dans le versant arrière de la toiture, avec terrasse accessible depuis un bureau ;  
Considérant que ce chien assis respecte les dispositions du règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant que l'implantation en retrait de cette lucarne permet une bonne intégration de cet élément dans le volume de la toiture ;  
Considérant toutefois que la terrasse sollicitée engendre des vues droites vers la propriété voisine mitoyenne, non conformes au prescrit du code civil ;

Avis favorable à condition de respecter le code civil en matière de vues depuis la terrasse en toiture, sans rehausse de mitoyen (zone inaccessible de 1,90 m depuis l'axe mitoyen).

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

#### **4ème OBJET**

Dossier 15340 – Demande de Monsieur KURAOGLU Suat pour construire 2 maisons jumelées en intérieur d'îlot, drève de Willerieken 24

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et zone verte

DESCRIPTION : Construire 2 maisons jumelées en intérieur d'îlot

ENQUETE : Du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées) et 8 (hauteur - constructions isolées) du titre I du RRU  
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 verte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire 2 maisons jumelées en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- démolir des serres et deux annexes existantes,
- construire deux maisons jumelées à quatre chambres, de gabarit rez + 2 étages à toitures plates avec terrasses,
- réaliser un accès carrossable jusqu'aux maisons, ainsi qu'une large rampe en béton donnant

accès aux deux doubles garages des maisons ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 janvier 2012 au 19 janvier 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant la création de deux logements de qualité, abritant chacune 4 chambres ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) en ce que la façade avant des deux maisons ne sera pas parallèle à celles des maisons avoisinantes et en ce que les retraits latéraux du projet sont relativement faibles (environ 2 m, côté gauche – vers le n° 26 et environ 4 m côté droit, vers le n° 22) ;

Considérant néanmoins la disposition particulière de la parcelle ;

Considérant que les façades arrière et avant du projet sont parallèles à la limite de la zone de parc existante sur cette parcelle ;

Considérant l'absence d'uniformité, tant en ce qui concerne l'alignement que les retraits latéraux des constructions, le long de cette voirie ;

Considérant également la présence de plusieurs bâtiments implantés contre leur limite latérale de parcelle, le long de cette artère ;

Considérant que les annexes et serres à démolir sont partiellement implantées en mitoyenneté ;

Considérant par conséquent que l'implantation sollicitée ne contrevient pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) en ce que la hauteur du 2ème étage des maisons jumelées dépasse la moyenne des hauteurs des constructions voisines ;

Considérant que les constructions voisines abritant du logement (n° 26 et 24) sont de gabarit rez + toiture et que la construction voisine de droite, abritant du bureau est de gabarit rez + 1 + toiture ;

Considérant également la présence d'un bâtiment de bureau de gabarit rez + 2 + étage technique au n° 20 ;

Considérant toutefois que le rez-de-chaussée est légèrement surélevé par rapport au niveau du jardin ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait de réduire la dérogation en matière de hauteur en limitant tant que possible la surélévation du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la construction (titre I, art. 8) pourrait être acceptable moyennant adaptation ;

Considérant par l'importante superficie de la parcelle, à savoir 5680 m<sup>2</sup>, et le faible taux d'emprise au sol du projet (7%) ;

Considérant toutefois l'emprise disproportionnée de l'accès carrossable qui porte atteinte aux qualités paysagères du site partiellement en zone de parc cet situé en liseré de la forêt de Soignes ;

Considérant en conséquence que l'espace d'accès piéton est relégué au second plan et est peu fonctionnel ;

Considérant que l'aménagement des accès a pour conséquence une minéralisation excessive des abords ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères et végétales de l'intérieur de l'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Avis favorable à condition de :

- revoir les accès carrossables et piétons en :
  - valorisant davantage l'entrée piétonne,
  - limitant la largeur de la zone carrossable d'accès à 3 m maximum,
  - limitant la largeur de l'accès imperméable aux garages à 3 m maximum (rampe commune, etc.)
- réduire la surélévation du rez-de-chaussée
- fournir un plan détaillé des abords végétalisés de la parcelle.

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

## **5eme OBJET**

Dossier ENS/14 – Demande de S.A. QUICK BELUX pour placer de nouvelles enseignes pour le restaurant "Quick" sis Boulevard du Souverain 240

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

DESCRIPTION : placer de nouvelles enseignes pour le restaurant "Quick"

ENQUETE Néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

AUDITION : 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 de forte mixité et espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant que le boulevard du Souverain est repris en Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. mais que le bâtiment abritant le « Quick » se situe en-dehors du périmètre de cette zone (à 50m du boulevard) ;  
Considérant qu'il s'agit de placer 8 nouvelles enseignes et 1 totem « drive » pour le restaurant "Quick";  
Considérant que les 2 enseignes « Quality burger restaurant », l'enseigne « DRIVE » et le totem « DRIVE » respectent les dispositions du R.R.U. et sont donc dispensées de permis.  
Considérant que les enseignes suivantes dérogent au R.R.U. en ce qu'elles sont placées parallèlement aux façades mais dépasse le plan de la façade :  
- 2 enseignes « Quick » en façade avant ;

- 1 enseigne « Quick » en façade arrière ;
- 2 enseignes « Quick » en façade latérale gauche.

Considérant que le débordement de ces enseignes est très limité et que dès lors la dérogation au règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le nouveau projet soigne davantage l'esthétique du bien et rationalise le dispositif d'enseignes ;

Considérant que le site est totalement destiné au commerce ;

Considérant l'absence de gêne de voisinage ;

Avis favorable, pour une durée de 9 ans. »

## **6ème OBJET**

Dossier ENS/12 – Demande de S.A. CARREFOUR BELGIUM pour placer de nouvelles enseignes, Boulevard du Souverain 240

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

DESCRIPTION : placer de nouvelles enseignes

ENQUÊTE : Néant – uniquement pour avis

MOTIFS : - dérogation à l'art. 36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)

- dérogation à l'art. 38 §1 du titre VI du RRU (enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en tenant lieu en zones interdite et restreinte)

- dérogation à l'art. 39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)

AUDITION : Mesdames VANDER STADT et KOVAK, représentant le demandeur et Monsieur QUERTINMONT, 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 forte mixité, 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 d'une zone de publicité restreinte du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit remplacer les enseignes existantes suite au changement de nom du magasin « Carrefour Planet » et de placer de nouvelles enseignes pour le service « online » ;

Considérant ce qui suit pour les enseignes :

- l'enseigne « 1 » déroge à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU car elle dépasse du plan de la

façade située le long du boulevard du Souverain ;

- les enseignes « 2 », « 3 » et « 4 » dérogent à l'art.38§1 du titre VI du RRU en ce leur hauteur excède 20% de la hauteur de la façade concernée ;

- les enseignes « 5 » et « 5' » dérogent à l'art.39 §1 du titre VI du RRU en ce que leur hauteur dépasse 3m (hauteur du totem) et qu'il y a plus d'un dispositif par immeuble ;

- les enseignes « 6 » et « 7 » dérogent à l'art.39 §1 du titre VI du RRU en ce qu'il y a plus d'un dispositif par immeuble ;

Considérant ce qui suit pour les enseignes « online » :

- les enseignes posées sur la façade du magasin sont conformes au RRU et donc dispensées de permis ;

- les 4 drapeaux peuvent être assimilés à des chevalets, sont dispensés de permis mais doivent être enlevés en-dehors des heures d'ouverture de l'activité ;

- le panneau « 3 » indiquant l'accès fournisseurs n'est pas une enseigne ;

- le panneau « 8 » pour les places réservées, le totem « 2 » pour indiquer l'accès à l'avant du site et le totem « 12 » pour indiquer l'accès à l'arrière du site dérogent à l'art.39 §1 du titre VI du RRU en ce qu'il y a plus d'un dispositif par immeuble ;

- le panneau « 13 » (panneau en aluminium + vinyle) posé en toiture côté arrière du magasin déroge l'art.38§1 du titre VI du RRU (enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en tenant lieu en zones interdite et restreinte) en ce que la hauteur du panneau excède 20% de la hauteur de la façade et qu'il n'est pas réalisé en lettres ou signes découpés dissimulant le mieux possible ses fixations sur le support ;

- les panneaux « 14 » et « 15 » pour places réservées dérogent à l'art.39 §1 du titre VI du RRU en ce qu'il y a plus d'un dispositif par immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un site très vaste, situé en retrait de la voirie, et regroupant plusieurs commerces ;

Considérant la nécessité pour ses divers commerces de se signaler ;

Considérant que la nouvelle dénomination de l'entreprise implique un changement d'enseignes ;

Considérant que les enseignes 2 et 3 existantes sont situées contre la façade du bâtiment ;

Considérant que le changement du logo ne peut justifier la dérogation sollicitée ;

Considérant que ces enseignes font face à des immeubles de logements situés rue de la Vignette ;

Considérant que la dérogation liée à l'enseigne n° 4 est disproportionnée (6,30 m d'enseigne proprement dite) ;

Considérant que l'ajout d'enseignes supplémentaires pour les activités « online » sature le site ;

Considérant que celles-ci s'apparentent davantage à des dispositifs publicitaires ;

Considérant en outre que ces dispositifs, disposés en bordure de site, viennent surcharger les enseignes déjà fort présentes ;

Considérant qu'elles ne présentent pas une bonne intégration esthétique au site bordé par une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Avis favorable, pour une période de 9 ans, aux conditions suivantes :

- les enseignes Carrefour Planet n° 2 et 3 doivent se conformer aux dispositions du règlement régional d'urbanisme

- l'enseigne Carrefour Planet n° 4 ne peut dépasser le niveau de l'enseigne existante (environ 4 m par rapport au niveau de l'acrotère)

- éteindre à 22h l'éclairage des enseignes Carrefour Planet n° 2, 3 et 4

- supprimer les enseignes Carrefour Online n° 2, 12 et 13

Il est à signaler que le panneau « accès fournisseurs » n'est pas une enseigne et que les drapeaux « Carrefour Online » doivent être retirés en-dehors des heures d'ouverture de l'activité. »

## **7ème OBJET**

Dossier 15310 – Demande de Madame DELCROIX Christiane pour lotir un terrain pour construire une maison bifamiliale isolée avec garage, Luxor Parc 11

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

DESCRIPTION : Lotir un terrain pour construire une maison bifamiliale isolée avec garage

ENQUETE : Du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011. Six lettres de réclamation et une lettre comprenant vingt-et-une signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- les nuisances qu'un projet de cette envergure engendrerait sur la qualité de vie des voisins directs,
- la dévalorisation du clos du Luxor Parc et des biens avoisinants due à la spéculation immobilière liée au projet,
- le nombre excessif de niveaux pour le bâtiment projeté (5 : sous-sol, rez-de-chaussée, 1er étage, Mansart et combles habitables),
- la suppression importante de la verdure du clos,
- la proportion excessive du projet trop visible depuis l'espace public (Luxor parc et le chemin vert)

MOTIFS : - Dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU.

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

AUDITION : Néant – report d'avis.

En séance du 12 janvier 2012, la commission a décidé de reporter son avis, afin de permettre une visite des lieux, et d'inviter les demandeurs et riverains à fournir les actes privés mentionnant éventuellement des restrictions privatives relatives à toute construction.

Après une visite des lieux et 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 lotir un terrain pour construire une maison bifamiliale isolée avec garage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2011 au 29 décembre 2011 et que six lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- les nuisances qu'un projet de cette envergure engendrerait sur la qualité de vie des voisins directs,
- la dévalorisation du clos du Luxor Parc et des biens avoisinants due à la spéculation immobilière liée au projet,
- le nombre excessif de niveaux pour le bâtiment projeté (5 : sous-sol, rez-de-chaussée, 1er étage, Mansart et combles habitables),
- la suppression importante de la verdure du clos,
- la proportion excessive du projet trop visible depuis l'espace public (Luxor parc et le chemin vert) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) en ce que la limite latérale gauche de la zone de bâtisse du lot 2 n'est pas prévue dans le prolongement des façades avant des numéros 7 et 9 du Luxor Parc ;

Considérant en outre la promiscuité entre les futures façades latérales du projet et de la maison voisine de gauche (n° 13-15) ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'augmenter la zone de retrait latéral de la zone de bâtisse du lot 2 ;

Considérant par ailleurs que le retrait latéral de droite est également limité à 3 m et que l'angle de la maison existante est implanté à environ 5,40 m de la limite du lot ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de réduire la zone de bâtisse du lot 2 et d'augmenter ses retraits latéraux en conséquence ;

Considérant par conséquent qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 7) pourrait être acceptable, moyennant une adaptation de celle-ci ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) en ce que la hauteur de la corniche projetée dépasse la moyenne des hauteurs des corniches des constructions avoisinantes ;

Considérant également que le volume des combles s'apparente davantage à un niveau supplémentaire qu'à un niveau sous toiture d'un Mansart ;

Considérant que les constructions voisines directes sont de gabarit rez + Mansart pour la construction du lot 1 et rez + 1 + toiture pour la construction voisine de gauche ;

Considérant en outre qu'il y a lieu de veiller à ne pas "écraser" le bâtiment existant du lot 1, ayant son pendant au n° 16 du clos ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) n'est pas acceptable et qu'il y aurait lieu de limiter le nombre de niveaux habitables du bien à ériger sur le lot 2 ;

Considérant en outre que les prescriptions littérales relatives au volume de toiture sont peu explicites ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade avant (titre I, art. 10) en ce que les prescriptions littérales permettent un dépassement d'une profondeur maximale de 1,50 m de la zone de bâtisse ;

Considérant que ce dépassement, en façade avant serait supérieur aux saillies existantes dans le clos ;

Considérant qu'il y aurait lieu de respecter les caractéristiques urbanistiques existantes du clos ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'élément en saillie sur la façade (titre I, art. 10) n'est pas acceptable ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que le lot 1 comporte des emplacements de stationnement en zone de recul ;  
Considérant que cet aménagement contrevient au bon aménagement des lieux ;  
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) n'est pas acceptable ;  
Considérant que la largeur de la rampe d'accès au garage du lot 2 atteint 5 m ;  
Considérant également que la zone de manœuvre commune aux deux lots est également excessivement imperméabilisée ;  
Considérant qu'il y a lieu de scrupuleusement respecter les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul, à savoir la planter en pleine terre et limiter son imperméabilisation aux accès carrossable et piéton ;  
Considérant que les prescriptions littérales du permis de lotir font mention d'un logement bifamilial, alors qu'un seul bien du clos présente deux logements ;  
Considérant en outre que le respect de reculs latéraux plus espacés limite la largeur de la zone de bâtisse du lot 2 ;  
Considérant par ailleurs que la limitation de la hauteur du bien à ériger sur le lot 2 diminue sensiblement les superficies plancher réalisables ;  
Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de réserver le lot créé à du logement unifamilial ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réserver le lot 2 à un logement unifamilial,
- supprimer un niveau habitable entier,
- augmenter la zone de retrait latéral gauche d'environ 1,50 m,
- augmenter la zone de retrait latéral droit d'environ 1 m,
- prévoir, pour le brisis, une pente d'environ 80°,
- prévoir, pour le terrasson, un angle d'environ 30°,
- limiter au strict minimum, l'imperméabilisation de la zone d'accès au garage du lot 2 (maximum 4 m de large) et préserver les talus en implantant des murs de soutènement sur les bordures de l'excavation,
- supprimer les emplacements de stationnement existants sur le lot 1 et réaménager la zone d'accès en conséquence (plantée en pleine terre excepté au droit des accès),
- limiter le dépassement des éléments en saillie en façade avant à 1 m, en conformité avec les dispositions du règlement régional d'urbanisme,
- revoir les prescriptions littérales en conséquence.

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

## **8eme 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 (nouvel avis de la commission de concertation suite à l'introduction de plans modificatifs conformément à l'article 126/1 du CoBAT)

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.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement 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, 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 initiale portait 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 portaient 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 qu'en séance du 22 septembre 2011, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande, estimant 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 ;

Considérant que cet avis défavorable a été confirmé par le collègue échevinal en séance du 27 septembre 2011 et par le fonctionnaire délégué en date du 17 novembre 2011 ;

Considérant que, conformément à l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des plans modificatifs ne modifiant pas l'objet du projet et visant à répondre aux objections suscitées par le projet initial et à diminuer les dérogations ;

Considérant que les modifications portent sur :

- la modification de la façade à rue
- la réduction de 50 cm de la profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée
- la suppression de la rehausse de la toiture de l'annexe en fond de parcelle ;
- la suppression de la rehausse du mur mitoyen de gauche au niveau du commerce
- la réduction de la profondeur de la terrasse du 1er étage à 3 m
- la réduction de la largeur des terrasses des 2e et 3e étages
- la suppression de la terrasse du 4e étage au profit d'une toiture végétale
- l'ajout d'un escalier entre la terrasse du 1er étage et le jardin
- la modification de la composition du nouveau mur mitoyen du côté gauche en conformité avec les dispositions du règlement communal sur les bâtisses

Considérant que la demande adaptée 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 volume en fond de parcelle (local social) dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la profondeur totale du bâtiment atteint 22,4 m au rez-de-chaussée et 18 m (hors terrasse de 3 m de profondeur) au 1er étage ;

Considérant néanmoins que les deux bâtiments mitoyens possèdent des profondeurs de bâtisse plus importantes ;

Considérant que le jardin sera attribué au logement du 1er étage ;

Considérant que la présence d'un local social pour le commerce en fond de parcelle ne permet pas aux occupants du logement susvisé de jouir pleinement du jardin ;

Considérant dès lors qu'il est impératif de supprimer le local social, quitte à agrandir l'espace commercial en l'alignant à la profondeur de bâtisse du bâtiment voisin de droite et à déplacer

l'escalier en conséquence ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (en matière de profondeur – titre I art. 4) liée à cette éventuelle extension en liseré de noyau commercial n'induirait aucune modification de mitoyen et serait dès lors acceptable ;

Considérant que la terrasse du 1er étage est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du code civil ;

Considérant que les balcons projetés aux 2e et 3e étages sont de petites dimensions (1,10 m sur 1,60 m) et ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 que l'immeuble 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 interventions en façade avant doivent se faire dans le respect de la symétrie actuelle de l'ensemble ;

Considérant que le projet modifié, quoique conservant le même programme (1 logement 1 chambre, 1 logement 2 chambres et 1 logement 3 chambres, dont un duplex), présente une intervention en façade avant mieux intégrée, un gabarit quelque peu réduit, un plus grand respect de l'intérieur de l'îlot et des qualités résidentielles du voisinage tout en participant à l'animation commerciale de la chaussée ;

Considérant que la configuration de la parcelle ne permet pas d'envisager d'y réaliser du parking ;

Considérant que le bien est implanté à proximité immédiate d'une station de métro ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser la nouvelle toiture en tuiles rouges
- prévoir une inclinaison d'environ 80° pour le brisis et suivre le profil mitoyen de droite (n° 1241) pour le terrasson de la toiture à la Mansart
- supprimer la corniche au niveau de la ligne de brisis et la remplacer dans sa plus simple expression
- prévoir des lucarnes saillantes en toiture avant
- conserver la corniche existante en bois
- prévoir des châssis et porte en bois en façade avant
- supprimer le local social en fond de parcelle, quitte à agrandir l'espace commercial en l'alignant à la profondeur de bâtisse du bâtiment voisin de droite et à déplacer l'escalier en conséquence et aménager un dispositif garantissant la privacité du jardin destiné au logement
- attribuer une cave à chaque logement
- compléter la légende en référence aux numéros présents sur les plans

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

POUR LA COMMISSION :  
La Secrétaire,      Le Président,

J. BAYOT      A. LEFEBVRE