

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

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

**08-07--2010**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB  
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS (points 1 à 8)  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS, Secrétaire  
Mme C. KUHN, Secrétaire  
Mme A.-F. LANGENDRIES, Secrétaire  
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## 1<sup>er</sup> OBJET

Dossier 14917 – Demande de S&V INVEST-DELTA représentée par Monsieur SCHÖLLER pour transformer l'immeuble, diviser une maison unifamiliale en trois logements et modifier partiellement la destination d'un commerce en logement (avenue de l'Eglise St-Julien), construire un immeuble de trois logements et réaménager l'intérieur de l'îlot (rue des Trois Ponts), avenue de l'Eglise Saint-Julien 25, et rue des Trois Ponts de 26 à 30

---

**ZONE :** au plan régional d'affectation du sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) :  
Zone d'habitation

**DESCRIPTION :** transformer l'immeuble, diviser une maison unifamiliale en trois logements et modifier partiellement la destination d'un commerce en logement (avenue de l'Eglise St-Julien), construire un immeuble de trois logements et réaménager l'intérieur de l'îlot (rue des Trois Ponts)

**ENQUETE :** du 12/06/2010 au 26/06/2010. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- La passerelle-coursive le long du bâtiment en intérieur d'îlot, la terrasse du futur loft et les baies et ouvertures qui seraient percées dans le mur faisant face aux habitations de la rue Lefever, mur actuellement avec des percements limités, éléments qui donneraient lieu à des vues plongeantes sur les propriétés voisines
- L'accès piétons et voitures rue des Trois Ponts (demande notamment que cet accès puisse être clôturé vis-à-vis de la rue)
- Les éventuelles nuisances (notamment sonores) causées par l'implantation d'un commerce-showroom et atelier de conception
- Des interrogations quant au déroulement du chantier et à l'aménagement des nouvelles haies en mitoyennetés

**MOTIFS :**

- actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre 1, art.3), de profondeur de la construction (titre 1, art.4), de toiture – hauteur (titre 1, art.6) et de stockage des eaux pluviales (titre I, art. 16)
- modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol)

**AUDITION :** Monsieur SCHÖLLER, le demandeur, Messieurs CRUYT et MUZIEK, architectes, Messieurs et Mesdames BENY-VANDER WAUWEN, et HERINCKX, les réclamants

Monsieur SCHÖLLER présente les diverses activités commerciales qui seront présentes dans l'immeuble :

- Horica-Vitra, un magasin de mobilier en carton dont le show-room est ouvert au public, mais dont l'activité commerciale principale s'effectue par le biais d'internet. La partie arrière sert d'atelier de création pour les prototypes.
- un garde-meuble
- un entrepreneur

Monsieur CRUYT, l'architecte développe le projet.

L'entrée vers le stock et les lofts se fait par l'avenue de l'Eglise Saint-Julien.

Au 1<sup>er</sup> étage se trouve un loft de 168 m<sup>2</sup> organisé sur la thématique des patios ; deux grandes ouvertures sont ménagées autour desquelles la vie s'organise. Un accès au jardin par le loft est prévu. Le projet comporte 8 logements (7 appartements et 1 maison unifamiliale) et 15 emplacements de stationnement.

Monsieur BÉNY, réclamant (n° 29), expose ses craintes sur l'incidence du projet sur son jardin. Il a acheté sa maison en 1980 et a investi durant toutes ces années pour aménager son jardin.

Or, au cours des années, le bâtiment S&V s'est ouvert de plus en plus de son côté, une fenêtre a été percée dans le soubassement et la création future d'une coursive permettra une vue plongeante sur son jardin, très agréable à regarder, sans pour autant que cela devienne gênant. Il conviendrait de trouver une solution plus simple et moins invasive qu'une coursive pour accéder au jardin du loft.

Madame BÉNY ajoute que l'occupation de la terrasse prévue causera des nuisances sonores car les murs avoisinants répercutent le bruit : c'est déjà le cas à présent lorsqu'il y a des événements dans la salle Saint Julien.

Il ne faut pas perdre de vue que dix familles habitent cet îlot.

Monsieur HERINCKX, autre réclamant, formule les mêmes remarques concernant l'éventuelle passerelle.

L'architecte, Monsieur CRUYT, répond qu'il est possible de se mettre d'accord.

Monsieur BRIARD (AATL-DU) demande qu'une notice explicative détaillée soit réalisée concernant les activités prévues dans le complexe.

L'architecte ajoute que l'accès aux bureaux accessoires se fera par la rue des Trois Ponts, où est aménagée une zone carrossable de chargement, ainsi qu'un espace de stationnement réservé au personnel (8 à 10 personnes).

Monsieur BRIARD revient sur l'organisation des appartements ; il évoque un problème d'éclairage au niveau des patios, et la nécessité que les terrasses en toiture côté rue soient réalisées en respect du code civil (évitement des vues panoramiques)

Il estime également que la taille des baies est un peu grande.

En conclusion, le projet mixte de réhabilitation de cet endroit est intéressant, mais il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit d'une zone en intérieur d'îlot.

Monsieur CRUYT, l'architecte, précise qu'une activité économique, qui a toujours été présente, ne peut y être maintenue sans possibilité de circulation.

A l'origine, il s'agissait d'un magasin colonial, puis un garde-meuble, puis une menuiserie, et enfin un club de sport.

Du côté Saint-Julien était implanté un fabricant de châssis, mais il n'y a plus d'activité dans le bâtiment depuis une dizaine d'années.

**Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :**

**Avis majoritaire (Commune, AATL-DU, AATL-DMS, IBGE):**

**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 un immeuble, diviser une maison unifamiliale en trois logements et modifier partiellement la destination d'un commerce en logement (avenue de l'Eglise St-Julien), construire un immeuble de trois logements et réaménager l'intérieur de l'îlot (rue des Trois Ponts);**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/06/2010 au 26/06/2010 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur :**

- **La passerelle-coursive le long du bâtiment en intérieur d'îlot, la terrasse du futur loft et les baies et ouvertures qui seraient percées dans le mur faisant face aux habitations de la rue Lefever, mur actuellement avec des percements limités, éléments qui donneraient lieu à des vues plongeantes sur les propriétés voisines**
- **L'accès piétons et voitures rue des Trois Ponts (demande notamment que cet accès puisse être clôturé vis-à-vis de la rue)**
- **Les éventuelles nuisances (notamment sonores) causées par l'implantation d'un commerce-showroom et atelier de conception**
- **Des interrogations quant au déroulement du chantier et à l'aménagement des nouvelles haies en mitoyennetés ;**

**Considérant que le projet comporte un total de 8 logements (7 appartements et 1 maison unifamiliale) et 15 emplacements de stationnement (3 dans l'immeuble St Julien, 4 sous (rez-de-chaussée) celui rue des Trois Ponts et 8 à l'air libre) ;**

**Considérant que ces logements disposeront des conditions d'habitabilité acceptables ;**

**Considérant que la densification de la parcelle est raisonnable ;**

**Considérant que le projet referme le front bâti le long de la rue des Trois Ponts par un nouvel immeuble dont le gabarit s'intègre bien à celui des bâtiments qui l'entourent ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre 1, art.3), de profondeur de la construction (titre 1, art.4), de toiture – hauteur (titre 1, art.6) et de stockage des eaux pluviales (titre I, art. 16) ;**

**Considérant que l'implantation du nouvel immeuble est en recul vis-à-vis de l'alignement au niveau du rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux parties carrossables du projet ;**

**Considérant que cette dérogation est minime et qu'elle se comprend aussi du fait de l'angle formé par la rue et les axes des parcelles ;**

**Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;**

**Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 concernent les terrasses et passerelle du loft en intérieur d'îlot ainsi que le volume de toiture abritant la cage d'escalier donnant accès aux deux terrasses supérieures de l'immeuble rue des Trois-Ponts ;**

**Considérant que la terrasse à aménager sur la toiture plate existante entre le loft et le bâtiment avenue de l'Eglise Saint-Julien respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant que la passerelle projetée est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage en ce qu'elle donnerait lieu à des vues plongeantes en intérieur d'îlot ;**

**Considérant de plus que l'accès au jardin depuis le loft peut se faire indépendamment de cette longue passerelle ;**

**Considérant que le volume de toiture abritant la cage d'escalier donnant accès aux deux terrasses supérieures de l'immeuble rue des Trois-Ponts s'intègre peu au jeu des toiture voisines ;**

**Considérant que les terrasses en toiture sont source de perte d'intimité en intérieur d'îlot et génère des vis-à-vis inappropriés vu la largeur limitée de la rue ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme sont uniquement acceptables pour la terrasse ;**  
**Considérant que le réaménagement de l'intérieur de l'îlot prévoit de conserver l'accès carrossable existant vers les zones de dépôt en sous-sol ;**  
**Considérant que la concrétisation d'emplacements de stationnement en intérieur d'îlot contrevient aux prescriptions 0.6 et 2.5.1 du PRAS;**  
**Considérant que le type de commerce projeté n'est pas soumis à permis pour changement d'utilisation ;**  
**Considérant que le commerce existant développe une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, constituant le maximum autorisable dans la zone ;**  
**Considérant dès lors qu'il est fait application de la prescription 0.9 du plan régional d'affectation du sol permettant le maintien des activités existantes (commerce, artisanat et stockage) ;**  
**Considérant néanmoins que le projet est développé en zone d'habitation et qu'il y a dès lors lieu de strictement limiter les circulations automobiles en intérieur d'îlot ;**  
**Considérant que l'immeuble à construire à front de la rue des Trois Ponts ne possède pas de citerne d'eau de pluie ;**  
**Considérant qu'il n'est pas acceptable de déroger à la disposition du règlement régional d'urbanisme en la matière (article 16 du titre I) ;**  
**Considérant que l'expression architecturale de la façade avant du bâtiment rue des Trois Ponts présente des caractéristiques architecturales s'intégrant peu aux constructions environnantes ;**  
**Considérant que le parking implanté sous cet immeuble est peu praticable en raison de l'implantation des colonnes ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Supprimer les emplacements prévus à ciel ouvert en intérieur d'îlot et si nécessaire en implanter un maximum de 6 supplémentaires au rez-de-chaussée du bâtiment situé avenue de l'Eglise Saint Julien**
- **Supprimer la passerelle-cursive et n'implanter qu'un escalier d'accès au jardin depuis le loft (et un éventuel escalier de secours pour le commerce ou l'atelier si cela est exigé par le SIAMU)**
- **Rue des Trois Ponts :**
  - **Revoir l'expression de la façade aux étages de l'immeuble dans le sens d'une meilleure intégration au bâti environnant (notamment en réduisant les surfaces vitrées, en implantant les baies à l'alignement, ...)**
  - **Supprimer les terrasses ainsi que le volume en toiture y donnant accès**
  - **Prévoir une clôture/portail ajouré**
  - **Revoir l'implantation des colonnes afin de rendre le parking praticable**
  - **Prévoir une citerne d'eau de pluie**
- **Réaménager la zone de cour et jardin avec un maximum de surface en pleine terre comportant des plantations dont des arbustes**
- **Prendre toutes les dispositions nécessaires afin de préserver l'arbre existant lors des interventions sous sa couronne**
- **Respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis le loft (côté terrasse entre le loft et la maison à front de l'avenue de l'Eglise Saint-Julien)**
- **Fournir à bref délai au fonctionnaire délégué et à la commune une note détaillant les différentes activités économiques développées sur le site (fonctionnement, nombre d'entreprises, d'employés, ...) en ce compris pour les zones de dépôts et de stockages ; cette note justifiera les besoins en stationnement**

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

**Avis minoritaire (SDRB) :**

**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 un immeuble, diviser une maison unifamiliale en trois logements et modifier partiellement la destination d'un commerce en logement (avenue de l'Eglise St-Julien), construire un immeuble de trois logements et réaménager l'intérieur de l'îlot (rue des Trois Ponts);**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/06/2010 au 26/06/2010 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours**

**Considérant que le projet comporte un total de 8 logements (7 appartements et 1 maison unifamiliale) et 15 emplacements de stationnement (3 dans l'immeuble St Julien, 4 sous (rez-de-chaussée) celui rue des Trois Ponts et 8 à l'air libre) ;**

**Considérant que ces logements disposeront des conditions d'habitabilité acceptables ;**

**Considérant que la densification de la parcelle est raisonnable ;**

**Considérant que le projet referme le front bâti le long de la rue des Trois Ponts par un nouvel immeuble dont le gabarit s'intègre bien à celui des bâtiments qui l'entourent ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction - façade avant (titre 1, art.3), de profondeur de la construction (titre 1, art.4), de toiture – hauteur (titre 1, art.6) et de stockage des eaux pluviales (titre I, art. 16) ;**

**Considérant que l'implantation du nouvel immeuble est en recul vis-à-vis de l'alignement au niveau du rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux parties carrossables du projet ;**

**Considérant que cette dérogation est minime et qu'elle se comprend aussi du fait de l'angle formé par la rue et les axes des parcelles ;**

**Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;**

**Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 concernent les terrasses et passerelle du loft en intérieur d'îlot ainsi que le volume de toiture abritant la cage d'escalier donnant accès aux deux terrasses supérieures de l'immeuble rue des Trois-Ponts ;**

**Considérant que la terrasse à aménager sur la toiture plate existante entre le loft et le bâtiment avenue de l'Eglise Saint-Julien respecte les dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant que la passerelle projetée est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage en ce qu'elle donnerait lieu à des vues plongeantes en intérieur d'îlot ;**

**Considérant de plus que l'accès au jardin depuis le loft peut se faire indépendamment de cette longue passerelle ;**

**Considérant que le volume de toiture abritant la cage d'escalier donnant accès aux deux terrasses supérieures de l'immeuble rue des Trois-Ponts s'intègre peu au jeu des toiture voisines ;**

**Considérant que les terrasses en toiture sont source de perte d'intimité en intérieur d'îlot et génère des vis-à-vis inappropriés vu la largeur limitée de la rue ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme sont uniquement acceptables pour la terrasse ;**

**Considérant que le réaménagement de l'intérieur de l'îlot prévoit de conserver l'accès carrossable existant vers les zones de dépôt en sous-sol ;**

**Considérant que la concrétisation d'emplacements de stationnement en intérieur d'îlot contrevient aux prescriptions 0.6 et 2.5.1 du PRAS;**

**Considérant que le type de commerce projeté n'est pas soumis à permis pour changement d'utilisation ;**

**Considérant que le commerce existant développe une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, constituant le maximum autorisable dans la zone ;**

**Considérant dès lors qu'il est fait application de la prescription 0.9 du plan régional d'affectation du sol permettant le maintien des activités existantes (commerce, artisanat et stockage) ;**

**Considérant que l'immeuble à construire à front de la rue des Trois Ponts ne possède pas de citerne d'eau de pluie ;**

**Considérant qu'il n'est pas acceptable de déroger à la disposition du règlement régional d'urbanisme en la matière (article 16 du titre I) ;**

**Considérant que l'expression architecturale de la façade avant du bâtiment rue des Trois Ponts présente des caractéristiques architecturales s'intégrant peu aux constructions environnantes ;**

**Considérant que le parking implanté sous cet immeuble est peu praticable en raison de l'implantation des colonnes ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Supprimer la passerelle-coursive et n'implanter qu'un escalier d'accès au jardin depuis le loft (et un éventuel escalier de secours pour le commerce ou l'atelier si cela est exigé par le SIAMU)**
- **Rue des Trois Ponts :**
  - **Revoir l'expression de la façade aux étages de l'immeuble dans le sens d'une meilleure intégration au bâti environnant (notamment en réduisant les surfaces vitrées, en implantant les baies à l'alignement, ...)**
  - **Supprimer les terrasses ainsi que le volume en toiture y donnant accès**
  - **Prévoir une clôture/portail ajouré**
  - **Revoir l'implantation des colonnes afin de rendre le parking praticable**
  - **Prévoir une citerne d'eau de pluie**
- **Réaménager la zone de cour et jardin avec un maximum de surface en pleine terre comportant des plantations dont des arbustes**
- **Prendre toutes les dispositions nécessaires afin de préserver l'arbre existant lors des interventions sous sa couronne**
- **Respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis le loft (côté terrasse entre le loft et la maison à front de l'avenue de l'Eglise Saint-Julien)**
- **Fournir à bref délai au fonctionnaire délégué et à la commune une note détaillant les différentes activités économiques développées sur le site (fonctionnement, nombre d'entreprises, d'employés, ...) en ce compris pour les zones de dépôts et de stockages ; cette note justifiera les besoins en stationnement**

## 2<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14984 – Demande de Monsieur et Madame BEUVE MERY-DE VOS pour construire une extension, sur deux niveaux, à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façade jumelée, rue Henri Simons 1**

---

**ZONE :**

- au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- au plan particulier d'affectation du sol n° 42 : zone d'habitat

**DESCRIPTION :** construire une extension, sur deux niveaux, à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façade jumelée

**ENQUETE :** du 11/06/2010 au 25/06/2010. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement la réduction considérable de la vue des voisins des n° 14 et 16 de la rue Christiaens depuis leur cuisine et chambre et la nuisance visuelle qui serait engendrée par la future extension

**MOTIFS :**

- dérogation à la prescription II, c) du PPAS n° 42 (Gabarits)
- dérogation à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme

**AUDITION :** Madame DE VOS, Monsieur DEHON et Madame BRASCHI, architectes, Monsieur et Madame FONTAINE, les réclamants, Monsieur DE GEUS, le voisin du n° 3

Monsieur DEHON, l'architecte, présente le projet dans son contexte.

Monsieur et Madame FONTAINE, réclamants, estiment que ce projet réduit la perspective visuelle dans leur maison ; ils subissent déjà des vues obliques de la terrasse existante de Monsieur et Madame BEUVE-MERY, mais le nouveau projet monterait jusqu'à la corniche. La vision sur l'enfilade des jardins a déjà disparu. Incliner la pente du toit serait une solution à moyen terme.

Monsieur BRIARD (AATL-DU) relativise en précisant que l'extension aura surtout un impact du côté de la rue Simons.

Monsieur CONVENT (IBGE), ajoute que l'impact de l'extension est limité par rapport à d'autres situations

Madame De VOS ajoute qu'un rosier ou une glycine sera plantée pour verduriser l'extension..

**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 extension, sur deux niveaux, à l'arrière d'une maison unifamiliale trois façades jumelée ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11/06/2010 au 25/06/2010 et que 2 lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur la réduction considérable de la vue des voisins des n° 14 et 16 de la rue Christiaens depuis leur cuisine et chambre et la nuisance visuelle qui serait engendrée par la future extension ;**

**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 toiture – hauteur (titre 1 article 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du premier étage dépasse entièrement les profils voisins autorisés ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°42 en ce que la hauteur des niveaux dépasse de 50 cm les gabarits autorisés ;**

**Considérant néanmoins que la profondeur de bâtisse sollicitée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol ;**

**Considérant que l'extension projetée ne porte la profondeur totale de la construction qu'à 10m ;**

**Considérant que le projet n'engendre qu'une extension du mitoyen de gauche de 6,50m sur une profondeur de 2m ;**

**Considérant de plus que le propriétaire de la maison mitoyenne a introduit une demande de permis d'urbanisme (dossier n°14.985) visant la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée, qui serait partiellement adossée à l'annexe sollicitée ;**

**Considérant toutefois que l'extension projetée engendre la suppression partielle de la corniche existante de la maison ;**

**Considérant que les matériaux mis en œuvre s'accordent bien aux matériaux existants et que la toiture de l'extension sera végétalisée ;**

**Considérant dès lors que l'impact de cette extension est relativement limité et que, moyennant une légère diminution de sa hauteur, les dérogations y relatives sont minimes et acceptables ;**

**Avis favorable à condition de diminuer la hauteur de l'extension de sorte à conserver la corniche existante en façade arrière.**

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

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14985 – Demande de Monsieur et Madame DE GEUS-EVERAERT pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façade jumelée, rue Henri Simons 3**

---

**ZONE :** au PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle  
au PPAS n° 42 : Zone d'habitat

**DESCRIPTION :** construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façade jumelée

**ENQUETE :** du 11/06/2010 au 25/06/2010. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement la réduction considérable de la vue des voisins des n° 14 et 16 de la rue Christiaens depuis leur cuisine et chambre et la nuisance visuelle qui serait engendrée par la future extension

**MOTIFS :**

- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6.)
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme
- Dérogations aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 42 en matière d'implantation (II, b) et de gabarit (II, c)

**AUDITION :** Monsieur DE GEUS, le demandeur, Monsieur DEHON et Madame BRASCHI, architectes, Monsieur et Madame FONTAINE, les réclamants, Madame DE VOS, la voisine du n° 1

Monsieur DEHON, l'architecte, présente le projet. Il s'agit d'accroître la dimension du séjour en créant une extension au rez-de-chaussée vers le jardin.

Les nouveaux châssis seront en bois de couleur bleu foncé.

Monsieur et Madame FONTAINE formulent leurs craintes relatives à la perte de luminosité dans leur maison.

Monsieur BRIARD (AATL-DU) suggère de diminuer la hauteur de l'acrotère, muret situé en bordure de toitures terrasses.

**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 extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades jumelée;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11/06/2010 au 25/06/2010 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur la réduction considérable de la vue des voisins des n° 14 et 16 de la rue Christiaens depuis leur cuisine et chambre et la nuisance visuelle qui serait engendrée par la future extension ;**

**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 de la construction (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m le bâtiment voisin mitoyen et la toiture de l'extension dépasse entièrement les profils voisins autorisés ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°42 en matière d'implantation (II, b) et de gabarit (II, c) en ce que la profondeur de l'annexe dépasse de 1m50 la zone de bâtisse autorisée et la hauteur de l'extension dépasse de 85 cm les gabarits autorisés ;**

**Considérant que le projet engendre une extension du mitoyen de droite sur une profondeur de 3,5m et une hauteur de 3m65 ;**

**Considérant de plus que l'extension projetée porte la profondeur totale de la construction à 11m50 dépassant ainsi la profondeur maximale autorisée en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 de 1m50 ;**

**Considérant néanmoins que le propriétaire de la maison mitoyenne a introduit une demande de permis d'urbanisme (dossier n°14.984) visant la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée et premier étage, qui serait partiellement adossée à l'annexe sollicitée ;**

**Considérant que l'extension projetée dépasse de 0,85m la hauteur autorisée dans le plan particulier d'affectation du sol n°42 pour les constructions sur 1 niveau ;**

**Considérant néanmoins que la hauteur de l'extension sollicitée permet d'obtenir la même hauteur sous plafond (2,85 m) que celle actuellement existante dans le séjour qui serait agrandi au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que les matériaux mis en œuvre s'accordent bien aux matériaux existant et que la toiture de la nouvelle extension sera végétalisée ;**

**Considérant dès lors que l'impact de cette extension est relativement limité et que les dérogations y relatives sont acceptables moyennant quelques adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- Diminuer de 1,5 m la profondeur de l'extension, en conformité avec les prescriptions du PPAS (10 m de profondeur totale de bâtisse)**

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

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14975 – Demande de Monsieur NOTARIANNI pour transformer et agrandir une maison bifamiliale sise rue Valduc 26**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** Transformer et agrandir une maison bifamiliale
- ENQUETE :** Du 11/06/2010 au 25/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du RRU en matière de toiture – hauteur (titre 1, art.6)
  - Application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire – uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur NOTARIANNI, le demandeur, Monsieur DEMEYERE, l'architecte

Monsieur DEMEYERE, l'architecte, présente son nouveau projet, plus en rapport avec les remarques formulées par la Commission de concertation du 19 novembre 2009.

La corniche sera reconstruite en bois à l'identique, et il sera demandé à l'installateur de respecter le cintrage des baies lors du changement des châssis.

**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 bifamiliale ;**

**Considérant que la présente demande fait suite à un premier dossier ayant fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation au vu de la modification sensible des caractéristiques architecturales du bien d'office repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et ayant été retiré par le demandeur ;**

**Considérant que la demande rénove les deux logements à deux chambres existants et conformes aux dispositions du titre II du règlement régional d'urbanisme, notamment en matière de superficies et de hauteurs sous plafond ;**

**Considérant que les appartements sont tous deux aménagés en duplex, l'un au rez-de-jardin et rez-de-chaussée (appartement à deux chambres), l'autre au 1<sup>er</sup> étage et en toiture (logement à deux chambres et bureau) ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 11/06/2010 au 25/06/2010 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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse d'environ 80 cm du volume de la toiture dépasse du profil mitoyen et accroît donc la dérogation existante de ce volume ;**

**Considérant néanmoins que la nouvelle corniche s’aligne sur la hauteur de celle de la construction voisine de gauche ;**

**Considérant également que cette rehausse, avec léger redressement de la pente de toiture, permet une amélioration sensible des conditions de confort et d’habitabilité du duplex supérieur ;**

**Considérant que la demande inclut la création d’une petite lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture à quatre pans ;**

**Considérant que ces baies créent un éclaircissement et une vue pour les deux chambres du duplex supérieur ;**

**Considérant que les proportions des lucarnes restent raisonnables et qu’elles s’intègrent relativement bien au volume de toiture projeté ;**

**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 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 la rehausse de la façade sera marquée par une pierre bleue et que la nouvelle façade avant sera recouverte d’un cimentage taloché ;**

**Considérant que la demande prévoit la reconstruction de l’ancienne corniche et la création de gouttières encastrées le long des limites mitoyennes ;**

**Considérant que le présent projet maintient les caractéristiques architecturales principales du bien repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier, dont la toiture à quatre versants, les châssis légèrement cintrés au 1<sup>er</sup> étage de la façade avant, les linteaux apparents ;**

**Considérant l’intérêt historique de cette maison datant des alentours de 1900 et qui témoigne du passé villageois de la commune ;**

**Considérant toutefois qu’il y a lieu d’affiner les détails de la rehausse et de la lucarne (en toiture avant) afin de respect l’équilibre des proportions et les caractéristiques architecturales de la façade principale ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- retravailler la rehausse de la toiture, notamment en ce qui concerne le bandeau cimenté (créer deux fausses baies dans le cimentage),**
- reconstruire la corniche à l’identique,**
- habiller la lucarne d’une rive débordante et y prévoir un double ouvrant.**

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

## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14973 – Demande de Monsieur et Madame DE ALMEIDA-PINTO - PINTO-DE CARVALHO pour changer la destination du rez commercial en bureau accessoire au logement et construire une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de la maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1362**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** Changer la destination du rez commercial en bureau accessoire au logement et construire une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de la maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 10/06/2010 au 24/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations à l'article 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
  - Application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire – uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur de le HOYE, l'architecte et sa collaboratrice, Mademoiselle MORLOT

Monsieur de le HOYE, l'architecte, présente le projet. Il s'agit de réaménager une petite maison avec commerce chaussée de Wavre. Le rez-de-chaussée, obscur et enclavé, sera réaménagé pour abriter le bureau de Monsieur De ALMEIDA-PINTO, entrepreneur., avec une salle d'archives et un wc séparé.

L'avant du premier étage deviendra une pièce à vivre, avec une cuisine à l'arrière.

Le versant avant de la toiture, côté rue, sera rehaussé pour s'aligner ensuite sur le versant arrière de la construction voisine de droite et aménager une grande chambre avec mezzanine dans les combles.

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

**Considérant qu'il s'agit de changer la destination du rez commercial en bureau accessoire au logement et construire une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de la maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande prévoit également la prolongation du versant avant de la toiture pour s'aligner ensuite sur le versant arrière de la construction voisine de droite (n° 1364) en vue d'aménager une grande chambre avec mezzanine dans les combles ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/06/2010 au 24/06/2010 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 sollicitée dépasse de plus de 3 m, à savoir environ 4,40 m, la construction voisine de gauche la moins profonde (n° 1360) ;**

**Considérant néanmoins que cette extension n'atteint pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde (voisin de droite, n° 1364) ;**

**Considérant par conséquent que le projet ne nécessite aucune modification du mur mitoyen de droite ;**

**Considérant que la rehausse du mur mitoyen de gauche s'élève à environ 2 m ;**

**Considérant néanmoins que le projet d'agrandissement du 2<sup>ème</sup> étage s'aligne à la profondeur de bâtisse du 1<sup>er</sup> étage du bien et de la construction voisine la moins profonde, soit environ 13,50 m ;**

**Considérant que la nouvelle pièce permettra l'aménagement d'une seconde chambre pour le logement unifamilial ainsi que le réaménagement de la partie centrale de la maison en noyau sanitaire ;**

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

**Considérant l'étroitesse de la parcelle, à savoir environ 3,80 m entre axes mitoyens ;**

**Considérant de plus l'orientation Nord Nord-Est du jardin ;**

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

**Considérant que la cuisine située au 1<sup>er</sup> étage est élargie à toute la largeur de la parcelle ;**

**Considérant que cette transformation ne nécessite aucune modification des mitoyens ;**

**Considérant également que la cour originellement présente à l'arrière du rez-de-chaussée a été couverte il y a de nombreuses années ;**

**Considérant néanmoins que cette pièce est enterrée par rapport au niveau du jardin ;**

**Considérant dès lors que cette transformation n'a également nécessité aucune modification des murs mitoyens ;**

**Considérant par conséquent que ces extensions ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen de gauche au niveau de la terrasse aménagée au-dessus du volume de l'ancienne cour de 20 cm, en vue d'exclure toute vue droite vers cette propriété voisine ;**

**Considérant que cette rehausse est minime et acceptable ;**

**Considérant que la transformation du rez-de-chaussée commercial en bureau accessoire au logement permet d'assurer la continuité du logement le long de cet espace structurant ;**

**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 la demande inclut le remplacement des châssis existants et le démontage du caisson à volet de l'ancien commerce ;**

**Considérant que les nouveaux châssis seront en bois de teinte brun foncé, qu'ils maintiennent le léger cintrage existant et qu'ils seront dépourvus de grilles de ventilation ;**

**Considérant par conséquent que les modifications visibles depuis l'espace public conservent les caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier.**

**Avis favorable à condition de prévoir un lestage en gravier sur la toiture plate de l'extension du 2<sup>ème</sup> étage.**

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14983 – Demande de Monsieur CORMOND pour démolir une véranda et construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et latérale rue Jean-Baptiste Vannypen 47**

---

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

**DESCRIPTION :** Démolir une véranda et construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et latérale

**ENQUETE :** Du 11/06/2010 au 25/06/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (PRAS 0.6)
- dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation de la construction – retrait latéral (titre I, art 3), de profondeur de la construction (titre I, art.4), de toiture - hauteur (titre I, art.6) et d'aménagement des zones de retrait latéral (titre 1, art. 12)
- dérogations aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non aedificandi (art. 26 et 29)

**AUDITION :** Monsieur CORMOND, le demandeur, Monsieur NGUYEN, l'architecte

Monsieur NGUYEN, l'architecte, présente le projet. La véranda actuelle présente beaucoup de déperdition d'énergie. Monsieur CORMOND a donc décidé de la remplacer par une extension au rez-de-chaussée, présentant toutes les commodités pour rendre le rez-de-chaussée habitable indépendamment par la suite. Cette extension possèdera un hall d'entrée séparé.

Les murs extérieurs feront l'objet d'un bardage en bois.

**Avis en cours de rédaction.**

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14974 – Demande de Madame BACCARINI pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise rue des Deux Chaussées 40**

---

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

**DESCRIPTION :** Transformer et agrandir une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 10/06/2010 au 24/06/2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne principalement le risque de vue directe sur l'arrière de la maison sise avenue Walckiers 13.

**MOTIFS :**

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

**AUDITION :** Madame BACCARINI, la demanderesse, Monsieur LECLERCQ, l'architecte, Mademoiselle MEIRLAIEN, sa collaboratrice, Monsieur PERREAUX, le réclamant

Monsieur LECLERCQ, l'architecte, présente le projet dans son contexte.

Il s'agit de mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée ainsi que des terrasses à l'arrière du bâtiment.

Le réclamant, Monsieur PERREAUX, formule ses craintes concernant la hauteur de construction de la véranda qui permettrait d'avoir une vue directe sur sa cuisine (Walckiers 13). Il propose un rehaussement de la palissade arrière séparant les deux propriétés.

**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 transformer et agrandir une maison unifamiliale ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/06/2010 au 24/06/2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation porte principalement sur le risque de vue directe sur l'arrière de la maison voisine ;**

**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 dépasse les profils mitoyens voisins ;**

**Considérant que la demande vise plus particulièrement la mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot, avec sa petite terrasse surélevée ainsi**

que la mise en conformité de la terrasse située en toiture (2<sup>ème</sup> étage), à l'arrière de la 3<sup>ème</sup> chambre du logement unifamilial ;

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

Considérant l'étroitesse de la parcelle à front de rue (3,10 m entre axes mitoyens) et la disposition particulière de la parcelle en intérieur d'îlot (décrochement latéral sensible vers l'angle de l'îlot avec important élargissement) ;

Considérant la présence de nombreuses constructions en intérieur d'îlot à proximité de l'angle aigu formé par la rue des Deux Chaussées et l'avenue Walckiers ;

Considérant en outre que les constructions faisant l'objet de la demande ont été érigées il y a de nombreuses années (présence avant 1961 selon témoignage du voisin de droite) ;

Considérant que la façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée s'aligne sur celle de la construction voisine de droite (n° 44) présentant également un parcellaire irrégulier ;

Considérant que la distance entre le fond de parcelle et la façade arrière de l'annexe atteint 5,10 m ;

Considérant de plus que la façade arrière de la construction voisine de l'avenue Walckiers est située à plus de 7,50 m de la limite de parcelle ;

Considérant par conséquent que la distance séparant les deux constructions équivaut à la largeur d'une rue, soit environ 12,50 m ;

Considérant dès lors que ce volume ne devrait pas engendrer de perte d'intimité pour les propriétés voisines ;

Considérant toutefois l'importante imperméabilisation de la parcelle (89 %), renforcée par la présence d'un abri de jardin en fond de parcelle d'une superficie quelque peu supérieure à 4 m<sup>2</sup> et dérogeant aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant de plus que l'annexe en intérieur d'îlot dispose de surcroît d'une terrasse surélevée d'environ 1,25 m par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que les dimensions de cet aménagement en permettent l'usage intensif (profondeur de 1,50 m pour la terrasse et de 1 m supplémentaire pour l'escalier d'accès au jardin) ;

Considérant que la distance séparant le fond de parcelle et l'escalier est donc réduite à environ 2,50 m ;

Considérant dès lors que cette terrasse, surplombant le jardin et ses clôtures, représente une intrusion en intérieur d'îlot trop importante et serait de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent 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) pourraient être acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'il est prévu de placer des bacs plantés d'une hauteur de 1,90 m de part et d'autre de la terrasse existante dans le versant arrière de la toiture, de sorte à respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant également que le garde-corps de cette terrasse ne dépasse pas du profil mitoyen de la construction voisine de gauche (n° 38) ;

Considérant en outre que la superficie relativement limitée (+/- 3,3 m<sup>2</sup>) et l'accès via une chambre de ce balcon, laissent supposer que son utilisation restera occasionnelle ;

Considérant par conséquent que cet aménagement n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer la terrasse surélevée à l'arrière de l'extension du rez-de-chaussée et la remplacer par un escalier d'accès au jardin longeant la façade arrière,**
- **supprimer l'abri de jardin en fond de parcelle et prévoir, en lieu et place de cet abri, des plantations en pleine terre**
- **prévoir une couverture végétale du mur aveugle en façade latérale**
- **prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en gravier ou toiture verte).**

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

## 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14988 – Demande de Madame LECOMTE pour construire une remise à l'avant d'une maison unifamiliale située en intérieur d'îlot, rue des Trois Ponts 100**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** Construire une remise à l'avant d'une maison unifamiliale située en intérieur d'îlot
- ENQUETE :** Du 10/06/2010 au 24/06/2010. Une réclamation et une demande de convocation à la Commission nous sont parvenues en cours d'enquête.  
La réclamation concerne principalement la trop grande proximité d'installation de la remise par rapport à la maison voisine (n° 94) empêchant une intervention éventuelle sur son pignon.
- MOTIFS :** Dérogation à l'article 24 du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin
- AUDITION :** Monsieur et Madame GOFFIN, Madame ONDERBEEK, les réclamants

Madame LECOMTE, la demanderesse, n'est pas présente.

Les réclamants font part de leurs remarques aux membres de la Commission de concertation concernant la trop proximité envisagée par rapport à la maison voisine pour le placement de la remise et au caractère peu esthétique de celle-ci.

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 construire une remise à l'avant d'une maison unifamiliale située en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/06/2010 au 24/06/2010 et qu'une lettre de réclamation ainsi qu'une demande de convocation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte sur la trop grande proximité de la remise par rapport au pignon de la maison voisine empêchant la pose d'échelle lors d'une éventuelle intervention ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce que la demande en prévoit un à l'avant de la maison située en intérieur d'îlot ;

Considérant l'absence de caves dans la maison unifamiliale ;

Considérant que la superficie de la remise est limitée à un peu moins de 6 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il est prévu de placer cet abri derrière le mur de clôture avant existant ;

**Considérant que le faîte dudit appentis restera inférieur au niveau du mur ;**

**Considérant par conséquent qu'il ne sera que peu visible depuis les constructions voisines ;**

**Considérant toutefois que la distance prévue entre l'abri et le pignon voisin de gauche (n° 94), limitée à 50 cm, semble trop faible pour permettre l'entretien dudit mur voisin, eu égard à son importante hauteur (6 m) ;**

**Considérant de plus qu'il y a lieu d'améliorer l'intégration de la remise à l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin serait acceptable moyennant certaines adaptations ;**

**Avis favorable à condition :**

- **d'implanter la remise à environ 1,50 m du pignon voisin (n° 94) en vue de permettre la pose d'une échelle lors d'une éventuelle intervention sur le pignon,**
- **placer l'abri de jardin contre le mur de clôture avant, faîte perpendiculaire à ce dernier et maintenir son faîte strictement sous à la hauteur de ce mur,**
- **réaliser la pleine terre, conformément aux plans et y prévoir un écran végétal masquant entièrement la façade latérale de l'abri (depuis la construction voisine de droite, n° 102).**

**Condition supplémentaire de l'AATL-DU, AATL-DMS et IBGE :**

**Placer un abri de jardin en bois en lieu et place de celui en PVC.**

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

## 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14885 – Demande de TRIOMPHE S.A., représentée par Monsieur STAUMONT, pour transformer l'immeuble et modifier la destination des étages du n° 47 de logement en commerce, boulevard du Triomphe de 46 à 48**

---

**ZONE :**

- au plan régional d'affectation du sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone mixte, le long d'un espace structurant
- au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie, zone d'arrière-bâtiment à toiture aménagée et zone d'arrière-bâtiment

**DESCRIPTION :** transformer l'immeuble et modifier la destination des étages du n°47 de logement en commerce

**ENQUETE :** Du 15/06/2010 au 29/06/2010. Une pétition, comportant quatre signatures, nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elle concerne l'accroissement des nuisances sonores qui serait provoqué par la modification de destination des étages du Soho (boîte de nuit).

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification de la destination d'un logement)
- application de la prescription particulière 3.3. du PRAS (affectation du premier étage au commerce et superficie de plancher du commerce comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>)
- dérogation à la prescription III, 1) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (destination)

**AUDITION :** Monsieur X. HOEDEMAKER, représentant les demandeurs

Monsieur STAUMONT, le demandeur, indisponible, est représenté par son collègue, Monsieur HOEDEMAKER.

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

**Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, commerce et industrie, zone d'arrière-bâtiment à toiture aménagée et zone d'arrière-bâtiment du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer l'immeuble et de modifier la destination des étages du n°47 de logement en commerce (bureaux et salle de réunion accessoires à un commerce (discothèque)) ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15/06/2010 au 29/06/2010 et qu'une pétition comportant quatre signatures a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette réclamation concerne l'accroissement des nuisances sonores qui serait provoqué par la modification de destination des étages du Soho (boîte de nuit) ;**

**Considérant que le dossier mentionne erronément une destination commerciale au 1<sup>er</sup> étage en situation existante alors qu'il s'agit d'un logement en situation de droit ;**

**Considérant que la prescription générale 0.12, 9° du plan régional d'affectation du sol, permet d'autoriser l'extension du commerce ;**

**Considérant toutefois que les dispositions de la prescription particulière 3.3 du plan régional d'affectation du sol ne permettent d'affecter le 1<sup>er</sup> étage au commerce que lorsque les conditions locales le permettent, ce qui n'est pas le cas de la présente demande vu les nuisances provoquées par le type de commerce concerné, et qu'elles ne permettent pas d'autoriser du commerce au-delà du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant de plus que la superficie commerciale sollicitée, à savoir environ 838 m<sup>2</sup>, ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et lorsque les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement, ce qui n'est pas le cas de la demande d'extension (bureaux et salle de réunion accessoires à une discothèque) aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;**

**Considérant enfin que la prescription III, 1) du plan particulier d'affectation du sol n° 6, qui précise que les bureaux, même dépendants d'une entreprise existante, ne peuvent être installés qu'à un étage des immeubles et que les autres étages sont affectés au logement, n'est pas respectée ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une disposition essentielle du plan particulier d'affectation du sol à laquelle on ne peut déroger ;**

**Avis défavorable.**

## **10de VOORWERP**

**Dossier ENS/3 – Aanvraag van HEALTH CITY BELGIE N.V., vertegenwoordigd door Mevrouw LEYSEN voor het plaatsen van een uithangbord, Waversesteenweg 1509**

---

<b>GEBIED :</b>	<b>in het GBP : woongebied, langs een structurerende ruimte</b>
<b>BESCHRIJVING :</b>	<b>plaatsen van een uithangbord</b>
<b>ONDERZOEK :</b>	<b>nihil</b>
<b>MOTIEVEN :</b>	<b>de aanvraag werd onderworpen aan het advies van de overlegcommissie voor volgende reden: afwijking van het G.S.V. inzake uithangborden (titel VI – art. 39).</b>
<b>AUDITIE :</b>	<b>nihil</b>

**De overlegcommissie heeft, met éénparigheid, het volgend advies uitgebracht :**

**Gezien dat het goed zich situeert in een algemeen gebied van het G.S.V. ;**

**Gezien dat het goed zich situeert in een woongebied en langs een structurerende ruimte van het Gew.O.P.;**

**Gezien dat het uithangbord 5,9m hoog is;**

**Gezien dat Titel VI, art. 39, van het G.S.V. voorziet een maximale hoogte van 5m voor uithangborden die op de grond worden vastgemaakt;**

**Overwegende bijgevolg dat de aanvraag afwijkt van het G.S.V.;**

**Overwegende dat de inrichting al jaren bestaat (zonder vergunning);**

**Overwegende de esthetische kwaliteit van de inrichting;**

**Overwegende dat het gebouw achteruitspringt en niet zichtbaar is van de openbare weg;**

**Overwegende dat de activiteit moet bekend gemaakt worden;**

**Gunstig advies voor een periode van 9 jaar**

## 11<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PUB/13 – Demande de JCDECAUX BILLBOARD S.A., représentée par Monsieur TUFAN. pour placer 1 panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> en espace public, à l'angle de la rue Jules Cockx (en face du n° 6) et de l'autoroute E411

---

**ZONE :** au PRAS : zone de publicité générale le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** placer un panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> en espace public

**ENQUETE :** néant

**MOTIFS :** demande de dérogations aux prescriptions du R.R.U. en matière de publicité (titre VI, art. 23 et 31).

**AUDITION :** néant

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

Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> en espace public ;

Considérant que la demande se situe le long d'un espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit d'une publicité n'ayant pas de fonction première d'utilité publique ;

Considérant que ce dispositif déroge à l'art. 23 du R.R.U. en ce qu'il se trouverait à moins de 50m d'une autre publicité autorisée ;

Considérant le fait que cette autre publicité autorisée (Belgian Posters) a fait l'objet d'un aménagement de qualité et est équipée d'un journal lumineux destiné à l'information publique ;

Considérant également que la demande déroge à l'article 31 du R.R.U. en ce que la demande ne se situe pas en zone commerciale d'une zone générale ;

Considérant la proposition du demandeur de réserver la partie arrière du dispositif à l'affichage d'intérêt public ;

Considérant toutefois que pour d'évidentes raisons liées à l'esthétique du paysage urbain, il convient de ne pas multiplier les dispositifs publicitaires sur une distance si courte par rapport au panneau publicitaire concurrent ;

Considérant dès lors qu'il convient de refuser les dérogations sollicitées ;

**Avis défavorable.**

## 12<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PUB/14 – Demande de JCDECAUX BILLBOARD S.A., représentée par Monsieur TUFAN, pour placer un panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> en espace public avenue Gustave Demey - boulevard du Souverain (angle)

---

- ZONE :** Au PRAS : zone de voirie, le long d'un espace structurant et d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTION :** placer un panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> en espace public
- ENQUETE :** néant
- MOTIFS :** La demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du 8 juillet 2010 pour les motifs suivants :
- dérogation aux prescriptions du R.R.U. en matière de publicité (titre VI, art. 23 et 31)
  - Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- AUDITION :** néant

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

- Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 8 m<sup>2</sup> en espace public ;
- Considérant que la demande se situe en zone de voirie, le long d'un espace structurant et d'une Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;
- Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. (bd du Souverain à partir de l'av. Herrmann-Debroux et 30m dans les voiries y aboutissant) ;
- Considérant qu'il s'agit d'une publicité n'ayant pas de fonction première d'utilité publique ;
- Considérant que ce dispositif déroge à l'art. 23 du R.R.U. en ce qu'il se trouverait à moins de 50m d'une autre publicité autorisée ;
- Considérant de fait que cette autre publicité autorisée (Clear Channel) se trouve sur le pignon d'un immeuble sis à l'angle de l'av. Demey et du bd du Souverain ;
- Considérant également que la demande déroge à l'article 31 du R.R.U. en ce que la demande ne se situe pas en zone commerciale d'une zone générale ou en zone élargie ;
- Considérant la proposition du demandeur de réserver la partie arrière du dispositif à l'affichage d'intérêt public ;
- Considérant toutefois qu'une demande similaire émanant d'une société concurrente a fait l'objet d'un refus de permis en date du 21/12/2004 (Clear Channel) ;
- Considérant qu'il convient de respecter un principe d'équité ;
- Considérant dès lors qu'il convient de refuser les dérogations sollicitées ;

Avis défavorable

## **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier PPAS 26 : Proposition d'abrogation partielle du PPAS n° 26, en application de l'article 59 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

---

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

**DESCRIPTION :** PPAS 26, « zone B - zone ouverte pour bâtiments isolés », zone de cours et jardins.  
Les terrains concernés sont qualifiés en terrains de sport tant en situation existante qu'en destination.

**ENQUETE :** du 14 mai au 12 juin 2010.  
Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête, ni par écrit, ni par oral.

**MOTIFS :** CoBAT art. 59

**AUDITION :** nihil

**Après un échange de vues, la Commission de Concertation décide de reporter à nouveau son avis au 26 août 2010 pour permettre une visite sur place.**

## 14<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14947 – Demande de JCX IMMO S.A. représentée par Madame LE CLERCQ pour lotir en 3 lots une propriété en vue d'y établir 3 maisons unifamiliales, drève des Madones de 6 à 10**

---

**ZONE :**

- au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- au plan particulier d'affectation du sol n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : zone verte et zone de parc

**DESCRIPTION :** lotir en 3 lots une propriété en vue d'y établir 3 maisons unifamiliales

**ENQUETE :** Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Une lettre de réclamation, à laquelle était jointe une lettre collective (comportant 8 signatures) nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement les demandes suivantes :

- la limitation expresse du lotissement à trois lots et trois habitations, de gabarit similaire à celui des habitations riveraines et en excluant la possibilité de toits plats
- la diminution de la surface et de la hauteur des annexes (superficie d'un abri de jardin et limitation à un rez)
- prévoir, pour chaque maison, 4 emplacements de parking pour les visiteurs (afin de ne pas obstruer la drève)
- assurer le maintien absolu de la haie qui borde la drève
- que le demandeur cède à la commune une bande de terrain (1m) tout le long de la drève afin de pouvoir, par la création d'un trottoir, élargir l'accès
- réaliser les accès aux futurs chantiers en évitant le chemin de Putdael et la drève des Madones (donc via la drève du Prieuré)
- un engagement de remise en état de tout dégât causé par les travaux

**MOTIFS :**

- dérogation à la prescription V (zone verte) du Plan Particulier d'Affectation du sol n° 26
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 24 (abri de jardin) et 29 (clôture des zones de recul) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (maintien d'une surface perméable)

**AUDITION :** Madame LE CLERCQ, la demanderesse, Monsieur MORITZ, l'architecte, et les réclamants : Madame STAPELS, Monsieur de BEAUFFORT, Monsieur de MEESTER, Monsieur de SMET, Monsieur STUART, Monsieur WAUCQUEZ et Monsieur WAUTHIEZ

**La commission décide de reporter à nouveau son avis au 8 juillet 2010 pour permettre une visite sur place.**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE