

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

**23-04-2009**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU (pour le point 5 et ensuite à partir du point 8)  
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS (à partir du point 5)  
Mme Ch. WAUTERS, membre S.D.R.B  
Mr H. CONVENT, membre I.B.G.E.  
Mme J. BAYOT, membre Commune d'Auderghem pour le point 1, secrétaire pour les autres points  
Mme R. SNAPS, membre Commune d'Auderghem pour les points 2 à 4, secrétaire pour les autres points  
Mme A-F LANGENDRIES, secrétaire

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

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

---

**PREMIER OBJET**

**Dossier 14.699 – Demande de Monsieur Luc REUMONT pour la construction de lucarnes en toiture, rue Léon Savoie 2.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Construction de lucarnes en toiture

**ENQUETE :** Du 23 mars au 9 avril 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

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

**AUDITION :** Monsieur Luc REUMONT, le demandeur

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

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

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale trois façades par le**

**redressement du 3<sup>e</sup> versant de toiture et la construction de deux larges lucarnes (une dans chaque versant) ;**

**Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête ;**

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

**Considérant que la demande déroge au titre I article 6 (toiture) du règlement régional d'urbanisme en ce que les lucarnes dépassent les 2/3 de la largeur des façades ;**

**Considérant que la maison mitoyenne possède également de larges lucarnes similaires à celles projetées ;**

**Considérant que le projet reprend les caractéristiques esthétiques de ces lucarnes voisines, qui n'ont toutefois pas été réalisées conformément au permis délivré (matériaux, dimensions et implantations des baies, largeur de la lucarne avant) ;**

**Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est acceptable moyennant de légères adaptations ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **implanter les lucarnes avec un recul de minimum 60 cm vis-à-vis du pignon**
- **assurer l'alignement des lucarnes et des baies sur celles de la maison mitoyenne**
- **prévoir un bardage en bois peint en blanc**

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

## DEUXIEME OBJET

**Dossier 14.699 – Demande de Madame DE MEYER pour la rehausse du volume de toiture, la construction d’une annexe à l’arrière du 1er étage et la transformation intérieure d’une maison unifamiliale, chaussée de Tervueren 81.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation, le long d’un espace structurant

**DESCRIPTIF :** La rehausse du volume de toiture, la construction d’une annexe à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage et la transformation intérieure d’une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Du 23 mars au 9 avril 2009. Deux réclamations nous sont parvenues. Ces lettres concernent principalement :

- une vue existante non conforme au code civil (vers la propriété voisine de droite, n° 79),
- la demande du respect de la hauteur du mur mitoyen avec la propriété voisine de gauche (n° 83), telle que prévue sur les plans,
- la demande d’évacuation des eaux pluviales conforme en pied de versant mitoyen (annexe projetée).

**MOTIFS :**

- Dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et toiture (art. 6)
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
  - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis).

**AUDITION :** Madame DE MEYER, la demanderesse et Monsieur VAN DE VELDE, Monsieur CAUFRIEZ, l’architecte, Madame PRESZOW (n° 83) et son conseil

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, le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la rehausse du volume de toiture du bâtiment principal, de la construction d’une annexe à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage, du changement des châssis et de la transformation intérieure d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009 et que deux lettres de réclamations ont été introduites en cours d’enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur une vue existante non conforme au code civil (vers la propriété voisine de droite, n° 79), la demande du respect de la hauteur du mur mitoyen avec la propriété voisine de gauche (n° 83), telle que prévue sur les plans et la demande d’évacuation des eaux pluviales conforme en pied de versant mitoyen (annexe projetée) ;

Considérant que la demande prévoit la démolition de l’annexe érigée sans permis d’urbanisme et comportant la baie impliquant la baie litigieuse ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et toiture (titre II, art. 6) en ce que l’annexe projetée à l’arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse les deux constructions voisines d’un peu moins de 5 m et en ce que la rehausse du

**volume de toiture du bâtiment à front de voirie dépasse les profils mitoyens ;**

**Considérant néanmoins que l'extension du 1<sup>er</sup> étage ne nécessite pas de modification du mur mitoyen de gauche et seulement une rehausse de 50 cm du mur mitoyen de droite (avec le n° 79), vu le profil de toiture à versants projeté, perpendiculaire à celui du volume à front de rue ;**

**Considérant que cette annexe ne surplombe pas le jardin de la propriété voisine de droite, mais uniquement la construction du rez-de-chaussée ;**

**Considérant également que le mur mitoyen à rehausser se situe à l'Est de la propriété (n° 79), côté peu dommageable du point de vue de l'ensoleillement ;**

**Considérant que l'annexe sollicitée permettrait l'agrandissement des pièces de vie du logement ;**

**Considérant l'étroitesse de la parcelle (environ 3,90 m entre axes mitoyens) ;**

**Considérant que la profondeur de bâtisse projetée du 1<sup>er</sup> étage serait de 13 m, profondeur égale à celle de la construction de l'angle située au n° 85 ;**

**Considérant toutefois que le niveau du faîte de ce nouveau volume dépasse celui du mur mitoyen de gauche d'environ 90 cm ;**

**Considérant néanmoins que ce dernier présentera un retrait d'environ 2 m par rapport aux axes mitoyens ;**

**Considérant dès lors que ce profil de toiture ne devrait pas accentuer les pertes d'ensoleillement liées aux murs mitoyens mêmes ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et toiture liées à cette annexe sont acceptables ;**

**Considérant toutefois que le châssis de l'annexe projetée présente des vues obliques, non conformes au code civil, vers les propriétés voisines ;**

**Considérant que la rehausse de la partie supérieure du volume de toiture du bâtiment à front de rue porte plus précisément sur la rehausse du niveau du faîte d'environ 1,40 m ;**

**Considérant que les constructions voisines sur ce tronçon de la chaussée sont majoritairement plus basses que la maison actuelle ;**

**Considérant dès lors que l'entièreté de cette rehausse est en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture ;**

**Considérant néanmoins que le niveau du brisis serait maintenu et que le faîte de la toiture est situé environ 4,50 m en retrait par rapport au plan de la façade à rue ;**

**Considérant de ce fait que l'impact visuel du redressement de la pente de la toiture s'en trouvera diminué ;**

**Considérant toutefois que cette rehausse porterait la hauteur sous-plafond au centre de la seconde chambre à environ 3,50 m ;**

**Considérant par conséquent que l'espace utile pourrait facilement être agrandi en modifiant le profil de toiture en minimisant l'augmentation de la hauteur totale du bâtiment ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture liée à cette modification pourrait être acceptée moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant qu'il est prévu de placer une verrière au centre de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée couvrant toute la parcelle en vue d'améliorer l'éclairage du cabinet accessoire au logement y projeté ;**

**Considérant que les châssis de la façade avant sont un élément important de la composition de la façade et qu'il est prévu de les modifier fortement ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir un vitrage translucide de part et d'autre du châssis de la façade arrière de l'annexe sollicitée au 1<sup>er</sup> étage, de sorte à supprimer toute vue oblique non conforme au code civil vers**

**les propriétés voisines,**

- **modifier le profil de la toiture en vue de ne pas dépasser les 11,50 m en tout point du nouveau volume du bâtiment à front de rue,**
- **maintenir la porte d'entrée existante ou récupérer les éléments en fer forgé et les intégrer dans une nouvelle porte semblable,**
- **revoir les divisions des châssis afin de mieux respecter la typologie et la situation actuelle de la maison, notamment en maintenant les dimensions des baies.**

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

## TROISIEME OBJET

**Dossier 14.674 – Demande de Monsieur BARRE pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale quatre façades et le placement d’un abri de jardin, avenue Louis Vercauteren 14.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** La construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale quatre façades et le placement d’un abri de jardin
- ENQUETE :** Du 23 mars au 9 avril 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24)
  - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6).
- AUDITION :** Monsieur BARRE, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation à prédominance résidentielle du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale quatre façades et le placement d’un abri de jardin ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite au cours de l’enquête ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24) en qu’il en prévoit un à l’arrière de la maison ;

Considérant que cette construction est de dimensions réduites (moins de 7,5 m<sup>2</sup>) et qu’elle est implantée à 60 cm de la limite mitoyenne de gauche, sans aucune vue vers la propriété voisine ;

Considérant que la hauteur totale de cette annexe est limitée à environ 2,50 m ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses est minime et acceptable ;

Considérant que l’extension de la maison consiste en la réalisation d’une véranda, à l’arrière du rez-de-chaussée, attenante au séjour, permettant l’aménagement d’un jardin d’hiver ;

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

Considérant que la profondeur de cet agrandissement est de 3 m, sur toute la largeur du séjour (7 m), portant la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée à 16 m ;

Considérant que l’emprise au sol de la maison est similaire ou inférieure à celle des constructions avoisinantes ;

Considérant également qu’il s’agit d’une maison quatre façades et que les retraits latéraux sont inchangés ;

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

Considérant dès lors que la demande n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu’elle s’intègre entièrement aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin ;

**Avis favorable.**

## QUATRIEME OBJET

**Dossier 14.703 – Demande de Monsieur LESCRENIER pour la couverture de toute la parcelle au rez-de-chaussée, la fermeture d'un balcon à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en équipement (cabinet dentaire) et le remplacement des châssis en façade avant d'un immeuble mixte sise place Edouard Pinoy 24.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, liseré de noyau commercial

**DESCRIPTIF :** Couverture de toute la parcelle au rez-de-chaussée, fermeture d'un balcon à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en équipement (cabinet dentaire) et remplacement des châssis en façade avant d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** Du 23 mars au 9 avril 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

**MOTIFS :**

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4)
- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis).

**AUDITION :** Monsieur LESCRENIER, le demandeur, Monsieur MANNEBACK, le propriétaire et Monsieur DANHIER, 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 et liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la couverture de toute la parcelle au niveau du rez-de-chaussée, de la fermeture d'un balcon à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, du changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial en équipement (cabinet dentaire) et du remplacement des châssis en façade avant d'un immeuble mixte ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la parcelle est recouverte sur toute sa profondeur au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces travaux ont été exécutés il y a de nombreuses années, sans jamais avoir fait l'objet d'une plainte ;

Considérant que le fond de parcelle donne directement sur les bâtiments en intérieur d'îlot de l'école voisine ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, à proximité d'un angle ;

Considérant la faible profondeur de la parcelle variant de 12,60 m à 14,80 m ;

Considérant que la construction voisine de droite est également bâtie sur toute sa superficie au rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que la limite en fond de parcelle du bien s'aligne à la profondeur de la construction voisine de gauche, au niveau de la mitoyenneté ;



**Considérant que l'extension réalisée au rez-de-chaussée a une profondeur limitée, variant entre environ 1,75 m et +/- 4,20 m ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur liée à cette couverture est acceptable, qu'elle s'intègre au tissu urbain avoisinant et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la fermeture du balcon, à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, permet une circulation intérieure pour accéder au WC ;**

**Considérant que la fermeture de ce volume, sans enlèvement des châssis existants de la cuisine permet de respecter l'article 8 du titre II du règlement régional d'urbanisme, malgré la suppression de la ventilation naturelle de la cuisine ;**

**Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de prévoir un dispositif de ventilation de la cuisine en vue de respecter les normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme en la matière (Titre II, art. 12) ;**

**Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée commercial en équipement (cabinet dentaire) est conforme aux dispositions des prescriptions 1.2 et 1.5, 1<sup>o</sup> du PRAS ;**

**Considérant que cette destination est compatible avec l'habitation et qu'elle permet de maintenir une bonne diversité des affectations sur la place ;**

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

**Considérant que les châssis du rez-de-chaussée de la façade avant seront remplacés par de l'aluminium thermolaqué gris souris avec vitrage sablé ;**

**Considérant également qu'il est prévu de placer un panneau laqué gris clair saturé au dessus des baies dudit rez-de-chaussée ;**

**Considérant que ces modifications s'intègrent relativement bien au bâti existant ;**

**Avis favorable à condition de prévoir un dispositif de ventilation de la cuisine.**

## VIJFDE VOORWERP

**Dossier 14.705 – Aanvraag van de n.v. LUKOIL BELGIUM voor de regularisatie, naar aanleiding van een PV voor inbreuk, van de verhoging van de luifel, de plaatsing van een airo-installatie en de wijziging van de voorgevel van het pompstation, Vorstlaan, 91.**

---

**GEBIED :** In het GBP : woongebied, gebied voor culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, structurerende ruimte.

**BESCHRIJVING :** Regularisatie, naar aanleiding van een PV voor inbreuk, van de verhoging van de luifel, de plaatsing van een airco-installatie, en de wijziging van de voorgevel van een pompstation.

**ONDERZOEK :** van 23 maart tot 9 april 2009. Een bezwaarschrift werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Dit betreft voornamelijk :

- De niet-conforme aanleg van de achteruitbouwstrook,
- Het ontbreken van een materieel element als afscheiding tussen het voetpad en de achteruitbouwstrook waardoor het voetgangersverkeer moeilijk en gevaarlijk is,
- Het totaal gebrek aan esthetiek van de aanvraag, waardoor het GCHEWS wordt aangetast,
- De overdreven hoogte van de luifel die afbreuk doet aan de levenskwaliteit van de woning op de verdieping (verbergt gedeeltelijk de vensters)

**MOTIEVEN :**

- Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake achteruitbouwstrook (art. 11),
- Afwijking van de voorschriften van het Gemeentelijk bouwreglement inzake achteruitbouwstroken (art. 26),
- Handelingen en werken in een GCHEWS (enkel voor advies)

**AUDITIE :** De afgevaardigde van de nv Lukoil Belgium, de heer ROBBERECHTS en Mijnheer BREWAEYS, die de ontwerper vertegenwoordigt (Ingenieursbureau N. Provoost).

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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la régularisation, suite à un PV d'infraction, de la rehausse de l'auvent, du placement d'une installation d'air conditionné et de la modification de la façade avant d'une station service ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite au cours de l'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le manque d'esthétisme de la demande, l'aménagement non conforme de la zone de recul rendant le passage des piétons dangereux et la hauteur excessive de l'auvent rehaussé devant les fenêtres du logement de l'étage ;

Considérant que l'immeuble présente un caractère intéressant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 13) et du règlement communal sur les bâtisses (art. 26) en matière de zone de recul, en ce qu'une construction, autre qu'accessoire à l'entrée de l'immeuble y est prévue ;

**Considérant que l'auvent, tel qu'autorisé en 1977, prévoyait une hauteur libre de passage d'environ 3,50 m par rapport au niveau de la piste de la pompe à essence ;**

**Considérant que les plans indiquent une rehausse de cet élément de plus ou moins 75 cm, portant la hauteur de la partie supérieure de l'auvent à environ 5,05 m ;**

**Considérant dès lors que cette surélévation masque partiellement les baies du logement du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment, diminuant sensiblement ses conditions d'habitabilité, tant en matière de vue qu'en éclairage naturel ;**

**Considérant par conséquent que cette hauteur supplémentaire est excessive ;**

**Considérant que l'installation d'air conditionné apposée sur l'élément en saillie de la façade est particulièrement inesthétique, portant ainsi atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;**

**Considérant que la modification de la façade avant consiste en le changement de la teinte de cette dernière de jaune à blanc ;**

**Considérant que cette modification découle du rachat de la société exploitante et de son nouveau logo ;**

**Considérant que les étages supérieurs du bâtiment présentent également une façade blanche ;**

**Considérant par conséquent que la nouvelle teinte s'accorde davantage au bâti existant ;**

**Considérant toutefois que les plans introduits reprennent les enseignes, alors que celles-ci doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée, à durée limitée ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **diminuer la hauteur de l'auvent, afin qu'il ne masque plus les baies du logement du 1<sup>er</sup> étage (conformément au permis d'urbanisme n° 11.105, délivré le 14 octobre 1977)**
- **supprimer l'installation d'air conditionné en façade avant (la placer de manière à ce qu'elle ne soit plus visible depuis l'espace public)**
- **prévoir une matérialisation de la limite entre la zone de recul et le trottoir, en vue de sécuriser quelque peu le passage des piétons**
- **supprimer sur les plans toutes les enseignes devant faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée, à durée limitée.**

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

**Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied, een gebied voor culturele, historische en/of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurerende ruimte in het Gewestelijk bestemmingsplan vastgesteld bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;**

**Overwegende dat het de regularisatie betreft na een proces-verbaal voor inbreuk, van de ophoging van de luifel, van de plaatsing van een airco-installatie en de wijziging van de voorgevel van het pompstation ;**

**Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de bijzondere regelen van openbaarmaking van 23 maart tot 9 april 2009 en dat één bezwaarschrift werd ingediend tijdens dit openbaar onderzoek ;**

**Overwegende dat deze klacht voornamelijk de gebrekkige esthetiek van de aanvraag betreft, de niet conforme aanleg van de achteruitbouwstrook die de doorgang voor de voetgangers moeilijk en gevaarlijk maakt en de overdreven hoogte van de verhoogde luifel voor de vensters van de woning op de verdieping ;**

**Overwegende dat het gebouw een interessant karakter heeft;**

**Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (titel I, art. 13) en van het gemeentelijk bouwreglement (art. 26) inzake achteruitbouwstroken, daar waar een oprichting, anders dan toegevoegd aan de ingang van het gebouw, er voorzien is ;**

**Overwegende dat de luifel, zoals vergund in 1977, een vrije doorgangshoogte van ongeveer 3,50 m ten opzichte van het grondpeil van de piste van het benzinestation, voorzag ;**

**Overwegende dat de plannen een verhoging van dit element van min of meer 75 cm aanduiden, waardoor de hoogte van het bovenste gedeelte van de luifel op ongeveer 5,05 m komt ;**

**Overwegende dat hierdoor deze verhoging de raamopeningen van de woning op de 1ste verdieping van het gebouw gedeeltelijk verbergen, waardoor het wooncomfort, zowel inzake gezichtsveld en natuurlijke lichtinval, ingeperkt worden ;**

**Overwegende bijgevolg dat deze bijkomende verhoging overdreven is ;**

**Overwegende dat de plaatsing van de airco-installatie op de uitsprong van de gevel bijzonder onesthetisch is, waardoor het gebied voor culturele, historische en of eshtetische waarde of voor stadsverfraaiing wordt aangetast ;**

**Overwegende dat de wijziging van de voorgevel erin bestaat dat de kleur verandert van geel in wit ;**

**Overwegende dat deze wijziging voortvloeit uit de verkoop van de firma aan een nieuwe uitbater met zijn nieuw logo ;**

**Overwegende dat de bovenverdiepingen van het gebouw eveneens een witte gevel hebben ;**

**Overwegende dat bijgevolg de nieuwe tint beter harmonieert met het bestaande gebouw ;**

**Overwegende echter dat de ingediende plannen de uithangborden vermelden en dat deze het voorwerp moeten uitmaken van een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag, voor bepaalde duur ;**

**Gunstig advies op volgende voorwaarden :**

- de hoogte van de luifel te verminderen, opdat deze de raamopeningen van de woning van de 1ste verdieping niet meer zouden verbergen (conform de stedenbouwkundige vergunning nr 11.105, afgeleverd op 14 oktober 1977),
- de airco-installatie op de voorgevel weg te nemen (deze zodanig te plaatsen dat ze niet meer zichtbaar is vanaf de openbare ruimte),
- een uitstekend element voorzien als scheiding tussen de achteruitbouwstrook en het voetpad, ten einde de doorgang voor de voetgangers te beveiligen,
- alle uithangborden te schrappen op de plannen, daar deze het voorwerp moeten uitmaken van een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning, voor bepaalde duur.

**De gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het schepencollege, voorafgaandelijk aan de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.**

## SIXIEME OBJET

**Dossier 14.600 – Demande de MAISINVEST s.p.r.l. & TOP INVESTMENTS ASSOCIATES s.p.r.l. pour la régularisation, suite à procès-verbal d’infraction, de diverses modifications en façades avant et arrière et le changement de destination d’un commerce (restaurant) avec logement en commerce (restaurant) avec bureau accessoire, boulevard du Souverain 145.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Régularisation, suite à procès-verbal d’infraction, de diverses modifications en façades avant et arrière et changement de destination d’un commerce (restaurant) avec logement en commerce (restaurant) avec bureau accessoire

**ENQUETE :** Du 23 mars au 9 avril 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.

**MOTIFS :**

- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- Modification de la destination d’un logement (PRAS 0.12)
- Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (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 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 de la régularisation, suite à procès-verbal d’infraction, de diverses modifications en façades avant et arrière et du changement de destination d’un commerce (restaurant) avec logement en commerce (restaurant) avec bureau accessoire ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite au cours de l’enquête ;

Considérant que la situation renseignée dans la demande comme étant la « situation autorisée » ne correspond pas entièrement au permis délivré ;

Considérant de plus que lors d’une visite sur place, il a été constaté que la situation sollicitée ne correspond pas à la situation telle que réalisée (changement de destination d’un logement en bureaux aux deuxième et troisième étages, placement d’un escalier entre le troisième et quatrième étage et aménagement du quatrième étage, modification significative du relief du sol en vue de la construction d’une terrasse sur l’ensemble du jardin (travaux en cours), création d’un bassin décoratif sur toute la largeur de la parcelle (travaux en cours), abattage de deux arbres (diamètre +/- 30 cm) et création d’une terrasse sur la plate-forme à l’arrière du premier étage (travaux en cours)) ;

Considérant que la présente demande porte uniquement sur les actes et travaux repris aux plans et documents introduits et non sur la situation infractionnelle telle qu’elle a été réalisée et constatée lors de la visite ;

Vu l’avis du SIAMU émis en date du 14 novembre 2008 ;

Considérant que la demande répond à la prescription générale 0.12 du PRAS qui autorise la

**modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement à condition de permettre l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;**

**Considérant que les modifications en façade avant ne portent pas préjudice aux qualités architecturales du bâtiment existant ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **corriger les plans de la « situation autorisée » conformément au permis délivré**
- **détailler l'aménagement de la zone de cour et jardin, qui doit comporter une zone perméable plantée en pleine terre de minimum 50% de sa surface et des arbres de qualité**
- **respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété voisine de droite (retour ou bac à plantes sur 60 cm)**

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

## SEPTIEME OBJET

**Dossier 14.707 – Demande de Monsieur HUYGHE et Madame BREULET pour la transformation et l’extension en toiture d’une maison unifamiliale trois façades, avenue Daniel Boon 75.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Transformation et extension en toiture d’une maison unifamiliale trois façades

**ENQUETE :** Du 23 mars au 9 avril 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.

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

**AUDITION :** Madame BREULET, le demandeur, Monsieur THIROT, 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 transformer et d’agrandir une maison unifamiliale trois façades par la rehausse du versant latéral de la toiture et la création de deux lucarnes (une dans le versant avant et l’autre dans le versant arrière) ;

Considérant que la demande vise également l’abattage d’un arbre (épicéa) implanté en zone de recul, pratiquement à l’alignement et d’une hauteur de plus de 15 m ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite au cours de l’enquête ;

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

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

Considérant toutefois que la typologie des lucarnes proposées s’intègre peu au bâti existant ;

Considérant l’inadéquation entre l’essence de l’arbre et sa zone de plantation ;

Considérant que ses racines endommagent les dalles de trottoir et la cabine électrique située en espace public ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des lucarnes à toiture plate ou légèrement inclinée (et non cintrée) et munies de corniches légèrement débordantes et de châssis en bois
- réaménager la zone d’implantation actuelle de l’arbre à abattre en jardinet comportant des plantations basses

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

## HUITIEME OBJET

**Dossier 14.694 – Demande de l’a.s.b.l ANIMATION & EDUCATION pour l’extension et la transformation d’un bâtiment scolaire, place Félix Govaert 1.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Extension et transformation d’un bâtiment scolaire



**ENQUETE :** Du 23 mars au 9 avril 2009. Deux réclamations nous sont parvenues hors délai.

**MOTIFS :**

- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
- Plus de 1.000 m<sup>2</sup> d'équipements en zone d'habitation (PRAS 0.7).

**AUDITION :** Monsieur ABSIL représentant l'a.s.b.l ANIMATION & EDUCATION, Monsieur BROGNEAUX, l'architecte et la réclamante : Madame Vossen.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, décide de reporter son avis pour permettre une visite sur place.

## NEUVIEME OBJET

**Dossier 14.636 – Demande de la s.a. de VENTE DES EQUIPEMENTS TRANE pour le changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial (salon lavoir) en dépôt accessoire à une activité commerciale et la transformation intérieure de l'immeuble sis rue du Railway 20/22.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial (salon lavoir) en dépôt accessoire à une activité commerciale et transformation intérieure de l'immeuble

**ENQUETE :** Du 23 mars au 9 avril 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.

**MOTIF :** Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

**AUDITION :** Les représentants de la s.a. de VENTE DES EQUIPEMENTS TRANE, Messieurs PIRARD et DARDENNE et leur architecte, Madame SURDIACOURT.

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 du changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial (salon lavoir) en dépôt accessoire à une activité commerciale et de la transformation intérieure de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23 mars au 9 avril 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête ;

Considérant que la demande ne prévoit aucune modification du volume bâti autorisé ;

Considérant que les seuls travaux en intérieur d'îlot prévus sont le placement de la cheminée d'évacuation de la chaudière en fond d'entrepôt, afin que son sommet dépasse d'environ un mètre le faite de l'annexe, soit d'environ 5,50 m le niveau du jardin ;

Considérant que cette évacuation est implantée à un mètre de la limite de fond de parcelle ;

Considérant dès lors que la hauteur totale de cette dernière devrait permettre d'éviter tout préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que les transformations intérieures de l'immeuble portent sur la réalisation d'un plancher dans le volume principal du bâtiment, au-dessus de l'entrepôt, en vue d'étendre l'habitation existante ;

Considérant que cette surface supplémentaire permet l'aménagement de deux chambres supplémentaires et de deux salles d'eau ;

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

Considérant que le dépôt est accessoire à une activité commerciale avoisinante ;

Considérant dès lors que cet espace reste du commerce, tout comme autorisé ;

Considérant toutefois que le bâtiment principal, à front de rue, est surmonté d'une cheminée métallique particulièrement inesthétique ;

Considérant également que cette construction date d'avant 1932, ce qui l'inscrit d'office à m'inventaire du patrimoine immobilier ;

**Considérant par conséquent qu'il y a d'autant plus lieu de soigner son esthétique depuis l'espace public ;**

**Vu l'avis du SIAMU du 18 septembre 2008, suite à une visite des lieux ;**

**Avis favorable à condition :**

- **de supprimer ou remplacer la cheminée existante du bâtiment principal par une cheminée s'intégrant aux caractéristiques architecturales de la construction**
- **d'obtenir un avis du Siamu autorisant le dégagement d'1m autour de la chaudière en lieu et place des cloisons Rf exigées antérieurement par cette instance.**

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

## DIXIEME OBJET

**Dossier 14.326ter – Demande de Monsieur LE MOUELLIC et Madame PORTA pour la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.326 délivré le 06 novembre 2007 pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale, avenue des Frères Goemaere 26.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.326 délivré le 06 novembre 2007 pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Néant (pour avis)

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

**AUDITION :** Monsieur Mircea Stefan, l’architecte.

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

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

**Considérant qu’il s’agit de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.326 délivré le 6 novembre 2007 relatif à l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale trois façades ;**

**Considérant que la modification porte sur le placement d’une colonne métallique de soutènement pour l’auvent de l’entrée de la maison et sur la pose de châssis en aluminium gris foncé en lieu et place de châssis en bois ;**

**Considérant que la demande est soumise à l’avis de la commission de concertation pour immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que le profilé des châssis sollicités est mince, ce qui augmente sensiblement l’éclairage naturel du logement et donc ses conditions d’habitabilité ;**

**Considérant que la colonne de soutènement pour l’auvent est métallique et de même teinte que les châssis projetés ;**

**Considérant dès lors que ces modifications s’accordent l’une à l’autre et maintiennent une certaine harmonie dans l’esthétique des façades visibles depuis l’espace public ;**

**Considérant que la colonne de soutènement de l’auvent est une solution résolvant la problématique de mise en œuvre de la couverture de l’entrée de la maison ;**

**Considérant également que le faible diamètre (14 cm) de cet élément le rend suffisamment discret et permet une bonne intégration de ce dernier à l’aspect architectural de la maison ;**

**Considérant par conséquent que ces modifications ne portent pas atteinte aux qualités architecturales du bien ;**

**Considérant de plus que le projet fait preuve d’une intégration aboutie des menuiseries en aluminium dans une façade traditionnelle ;**

**Avis favorable à condition de prévoir des châssis sans évacuation des eaux visible depuis l’espace public et sans aucune grille de ventilation en façade à rue.**

## ONZIEME OBJET

**Dossier 14.688 – Demande de Monsieur BALLI pour la régularisation de la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble à appartements, chaussée de Wavre 1385.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements

**ENQUETE :** Néant (uniquement pour avis)

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

**AUDITION :** Monsieur BALLI, le demandeur et Monsieur EL BOUZAKHI, son 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, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à 3 appartements ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que les logements aménagés sont de petite taille, ne respectent pas les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme et sont de faible qualité : manque d'éclaircement, agencement des locaux peu fonctionnels,...;

Considérant de plus que les locaux sous toiture ont en tout point une hauteur sous-plafond inférieure à 2,50 m ;

Considérant également la faible superficie de la parcelle (moins de 75 m<sup>2</sup>) ;

Considérant par ailleurs l'absence totale d'emplacement de parking ;

Considérant par conséquent que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;

Considérant en outre que les châssis d'origine de l'immeuble ont été remplacés par du PVC respectant les divisions, hormis les cintrages des fenêtres de la façade arrière, visible depuis l'allée des Colzas ;

Vu l'avis du SIAMU du 17 février 2009 ;

**Avis défavorable**

**La commission est d'avis qu'il convient de réaménager l'immeuble en maison unifamiliale.**

### **DOUZIEME OBJET**

**Dossier 14.713 – Demande de Monsieur VAN ESPEN et Madame LAPLAZA SANTOS pour la modification des châssis et porte et la rénovation de la façade avant d'une maison unifamiliale, avenue Walckiers 74.**

---

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

**DESCRIPTIF :**            **Modification des châssis et porte et rénovation de la façade avant d'une maison unifamiliale**

**ENQUETE :**            **Néant (uniquement pour avis)**

**MOTIFS :**            **- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (<1932)**  
**- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

**AUDITION :**            **Monsieur VAN ESPEN**

**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 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 la modification des châssis et porte et de la rénovation de la façade avant d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation étant donné qu'il s'agit d'un immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (<1932) et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;**

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

**Considérant que les nouvelles menuiseries seront en bois de teinte gris moyen et que la façade sera peinte de couleur blanc gris ;**

**Considérant que les nouveaux châssis et porte s'intègrent discrètement au bâti existant ;**

**Avis favorable à condition de supprimer l'allège vitrée qui peut être remplacée par un garde corps.**

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

## TREIZIEME OBJET

**Dossier 14.700 – Demande de Monsieur VAN UYTVANCK pour la régularisation de la modification des châssis, de la construction d'une lucarne dans le versant avant et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale avenue Guillaume Keyen 22.**

---

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

**DESCRIPTIF :**           **Régularisation de la modification des châssis, de la construction d'une lucarne dans le versant avant et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale**

**ENQUETE :**              **Néant – uniquement pour avis**

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

**AUDITION :**              **Monsieur VAN UYTVANCK, le demandeur.**

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

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

**Considérant qu'il s'agit de la régularisation de la modification des châssis, de la construction d'une lucarne dans le versant avant et d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

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

**Considérant que l'objet de la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la lucarne réalisée dans le versant avant de la toiture s'aligne à la largeur des châssis de la façade ;**

**Considérant toutefois que le chien assis est implanté dans le plan de la façade avant ;**

**Considérant néanmoins que sa hauteur est limitée à environ 1,60 m au-dessus du niveau supérieur de la corniche ;**

**Considérant également la présence de nombreuses lucarnes dans la rue ;**

**Considérant par conséquent que ce chien assis s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

**Considérant que la véranda située à l'arrière du rez-de-chaussée permet une amélioration des circulations intérieures des pièces de vie de cet étage ;**

**Considérant également que l'extension s'aligne à la profondeur de la construction voisine de droite (n° 26) et qu'elle s'adosse au mur de l'annexe cuisine – salle de bains de la maison ;**

**Considérant toutefois que ce mur mitoyen comporte une vue non conforme aux dispositions du code civil ;**

**Considérant que les châssis de la façade à rue ont été remplacés par des châssis en bois similaires à ceux autorisés (suppression d'un croisillon, de la grille de la porte d'entrée et modification du**

**dessin de la porte de garage) ;**

**Considérant que la couleur principale des menuiseries est maintenue (bleu) et que le liseré blanc est supprimé ;**

**Considérant que le placement de vitrage sablé dans les portes d'entrée et de garage n'est pas de nature à porter préjudice à l'esthétique générale de la construction ;**

**Considérant que le dessin des plans introduits n'est pas complet ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer la vue non conforme au code civil vers la propriété voisine de droite (n° 26) de la véranda ou remettre un acte de servitude octroyant ladite vue,**
- **compléter le dessin des plans précisant tous les matériaux mis en œuvre et leur teinte.**

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

A.-F. LANGENDRIES

A. LEFEBVRE