

**AUDERGHEM / OUDERGEM**  
**Commission de concertation / Overlegcommissie**

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 08/03/2012**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 08/03/2012**

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mme. O. MAROUTAEFF, membre AATL-DU (pour les points 1-8)  
Mr. F. STEVENNE, membre AATL-DU (pour les points 9-13)  
MR. H.CONVENT, membre pour l'IBGE  
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS  
Mme G. BOURDON, membre SDRB (pour les points 1-5)  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS, Ingénieure  
Mme C. KUHN, Architecte  
Mme L. LESOIL, Secrétaire

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

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

**1er OBJET**

Dossier 15344 – Demande de Monsieur et Madame SAUCEZ-PASSAREIRO Paul & Heloisa pour couvrir la cour à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler les façades arrières d'une maison unifamiliale sise avenue des Traquets 10.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n° 8 (A.R. 28/07/1988) : zone résidentielle en ordre continu

DESCRIPTION : Couvrir la cour à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler les façades arrières d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 13 février 2012 au 27 février 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
- Dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 8 (gabarit)

AUDITION : Madame PASSAREIRO, la demanderesse et Monsieur ROBRECHTS Gilles, 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 et en zone résidentielle en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n° 8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de couvrir la cour à l'arrière du rez-de-chaussée et isoler les façades arrières d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 février 2012 au 27 février 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 8 en matière de gabarit (prescription II, 2) en ce que le plan prévoit une zone de cour et jardin ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un jardin d'hiver en lieu et place de la petite cour existante ;

Considérant la disposition particulière des lieux (parcelle d'angle) ;

Considérant que la largeur de la cour se limite à 2 m et que sa profondeur atteint 4,20 m (jusqu'aux axes mitoyens) ;

Considérant que la couverture de ladite cour est prévue par une verrière, afin d'assurer un bon éclairage naturel à la cuisine située au rez-de-chaussée ;

Considérant que le mur mitoyen proposé est prévu en maçonnerie de type snelbouw, conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'isolation des façades arrières constitue une surépaisseur de 10 cm ;

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 dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 8 en matière de gabarit est minime et acceptable ;

Avis favorable. »

## **2ème OBJET**

Dossier 15348 – Demande de la S.A. PROMA-INVEST pour construire un immeuble à appartements avec bureaux au rez-de-chaussée et 18 emplacements de stationnement en sous-sol, place Félix Govaert de 4 à 6

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire un immeuble à appartements avec bureaux au rez-de-chaussée et 18 emplacements de stationnement en sous-sol

ENQUETE : Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Cinq réclamations et une pétition

comportant 10 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les réclamations concernent principalement :

- les nuisances et moins-values des maisons avoisinantes causées par ce projet,
- les pertes de luminosité et d'ensoleillement,
- les vues vers les jardins voisins engendrées par les terrasses sollicitées,
- la hauteur excessive du bâtiment et de ses lucarnes,
- la rehausse excessive du mitoyen de gauche,
- une imprécision/erreur dans les plans concernant la profondeur de bâtisse de la construction voisine de gauche (n°1 avenue des Nénuphars),
- le manque d'emplacements de parking,
- l'implantation dangereuse de l'accès du parking et les nuisances sonores y liées,
- l'absence de traitement de l'air vicié du parking et les nuisances olfactives en découlant,
- l'utilisation du mur mitoyen de gauche comme élément structurel,
- le manque d'esthétique du bâtiment et de son escalier de secours extérieur (en dérogation),
- le manque d'intégration du projet au cadre bâti environnant,
- la suspicion que ce projet déroge sur de nombreuses dispositions recommandées par le SIAMU,
- l'abattage d'arbres qui devrait être compensé et la protection de la faune existante qui devrait être assurée,
- l'ajout de bureaux à Auderghem, malgré la disponibilité de nombreuses surfaces de bureaux vides.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur, éléments techniques et lucarnes) du titre I du RRU

- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur ROOSEN Joseph, le demandeur, Monsieur DE WAGTER Philippe, l'architecte et Madame SNOECK, Monsieur VAN CRANEM, Monsieur et Madame FAYT, Madame LIENARD, Monsieur SKARAITIS Monsieur SCHUERMANS et Madame GODTS, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 16 appartements avec bureaux au rez-de-chaussée et 18 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément :

- de démolir un bâtiment existant en intérieur d'îlot,
- de construire un immeuble de gabarit rez + 2 + toiture, côté gauche de la parcelle, et de gabarit rez + 4 + étage en recul, côté droit de la parcelle,
- d'y réaliser deux niveaux de parking en sous-sol, le second sous-sol abritant 11 emplacements et le premier 7, soit un total de 18 places,
- d'aménager 152 m<sup>2</sup> de bureaux, un studio et un appartement à 3 chambres au rez-de-chaussée de l'immeuble,
- de réaliser 4 appartements à 2 chambres par niveau aux 1er et 2ème étages,
- d'aménager 1 appartement à 3 chambres dans les combles du bâtiment, côté gauche de la parcelle, et deux appartements à 2 chambres au 3ème étage, côté droit de la parcelle,
- d'installer 2 appartements à 2 chambres au 4ème étage, côté droit de la parcelle et

- réaliser un logement de 2 chambres en penthouse, côté droit de la parcelle (étage en recul) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et que cinq réclamations et une pétition comportant 10 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête ;

Considérant que les réclamations concernent principalement les nuisances et moins-values des maisons avoisinantes causées par ce projet, les pertes de luminosité et d'enseulement, les vues vers les jardins voisins engendrées par les terrasses sollicitées, la hauteur excessive du bâtiment et de ses lucarnes, la rehausse excessive du mitoyen de gauche, une imprécision/erreur dans les plans concernant la profondeur de bâtisse de la construction voisine de gauche (n°1 avenue des Nénuphars), le manque d'emplacements de parking, l'implantation dangereuse de l'accès du parking et les nuisances sonores y liées, l'absence de traitement de l'air vicié du parking et les nuisances olfactives en découlant, l'utilisation du mur mitoyen de gauche comme élément structurel, le manque d'esthétique du bâtiment et de son escalier de secours extérieur (en dérogation), le manque d'intégration du projet au cadre bâti environnant, la suspicion que ce projet déroge sur de nombreuses dispositions recommandée par le SIAMU, l'abattage d'arbres qui devrait être compensé et la protection de la faune existante qui devrait être assurée, l'ajout de bureaux à Auderghem, malgré la disponibilité de nombreuses surfaces de bureaux vides ;

Considérant que le projet referme le front bâti et supprime une « dent creuse » ;

Considérant que la demande prévoit 1 studio, 13 appartements à 2 chambres et 2 appartements à 3 chambres ;

Considérant la création de 16 logements diversifiés disposant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant toutefois que les éléments suivants de la demande dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) :

- la partie du premier sous-sol dépassant de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 1 avenue des Nénuphars),
- la partie de la terrasse située à l'arrière du rez-de-chaussée, le long de la mitoyenneté de gauche, dépassant la construction voisine de plus de 3 m,
- l'escalier de secours et les terrasses prévus à l'arrière du projet (dépassement de la profondeur de la construction voisine la plus profonde),
- la partie droite de l'immeuble dépassant de plus de 3 m le profil mitoyen voisin le moins haut (n° 1 avenue des Nénuphars), soit la quasi-totalité de l'étage en recul (dépassant également le profil mitoyen le plus haut), les derniers 4,50 m environ du 4ème étage, les derniers 3 m environ du 3ème étage et les derniers 1,50 m environ des 1er et 2ème étages ;

Considérant que la toiture du penthouse du projet dépasse d'environ 60 cm le niveau de celle du penthouse de l'immeuble voisin de droite de la maison Mauresque ;

Considérant que la partie droite de l'immeuble à ériger s'aligne, en profondeur (terrasses non comprises), à la profondeur de bâtisse de la maison Mauresque, à savoir 14,15 m, et ce sur une largeur de façade d'environ 16,15 m ;

Considérant que cette importante profondeur bâtie, développée sur un gabarit de rez+4 (+ étage légèrement en recul), a un impact excessif sur les maisons de l'avenue des Nénuphars (de gabarit rez+2+toiture et de profondeur nettement plus réduite), et ce d'autant plus qu'elles sont situées en contrebas de cet immeuble vu la déclivité de cette avenue ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter la profondeur de l'immeuble projeté sur toute une partie de son développement ;

Considérant que le projet présente une importante densité qui se traduit par un rapport P/S d'environ 3 ;

Considérant par ailleurs que les terrasses, en porte à faux de 2,65 m par rapport au plan de la façade arrière, sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant en outre que les terrasses de la partie gauche de l'immeuble, à l'arrière des 1er, 2ème et 3ème étages, dépassent de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine de gauche ;

Considérant qu'elles présentent un retrait latéral de 3 m minimum, par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que ces éléments sont de nature à engendrer des vues intrusives vers les jardins en intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que les constructions voisines, le long de l'avenue des Nénuphars, sont des maisons unifamiliales, contrairement au bâti voisin de l'avenue Génicot ;

Considérant également que l'escalier de secours prévu en façade arrière, en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme tant en matière de profondeur (titre I, art. 4), qu'en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est particulièrement peu esthétique ;

Considérant que sa saillie par rapport au plan de la façade arrière atteint 2,60 m ;

Considérant que les lucarnes prévues dans les versants avant et arrière de la toiture en pente, côté gauche de la parcelle, dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que leur hauteur dépasse de 20 cm les 2 m maximum prévus au règlement ;

Considérant que le chien assis de gauche est implanté dans le plan de la façade avant de l'immeuble, ce qui l'apparente davantage à un étage supplémentaire qu'à un niveau sous toiture avec lucarnes ;

Considérant que la hauteur sous plafond des pièces situées dans les combles de la partie droite de l'immeuble atteint 2,60 m sous les larges lucarnes, ce qui est sensiblement supérieur aux 2,30 m imposés au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de réduire leur impact visuel ;

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

Considérant que le cabanon technique de l'ascenseur déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce qu'il n'est pas intégré au volume de toiture et qu'il le dépasse de 80 cm ;

Considérant que ce dépassement est implanté à environ 1,10 m de la limite de propriété de droite ;

Considérant l'absence de motivation relative à cette dérogation ;

Considérant qu'il y aurait lieu de supprimer ce dépassement nuisant à l'intégration du projet dans son environnement bâti ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une superficie perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin présente plus de 50 % de sa surface bâtie en sous-sol ;

Considérant que la dérogation par rapport à cette disposition porte sur 7 m<sup>2</sup> du second sous-sol ;

Considérant que l'épaisseur de terre arable prévue pour recouvrir les volumes construits en sous-sol non surmontés de terrasses atteint minimum 60 cm, en conformité avec l'article 4 du titre I dudit RRU ;

Considérant toutefois que le taux d'imperméabilisation atteint environ 87 %, ce qui est excessif ;

Considérant que le second sous-sol pourrait être étendu sous l'emprise du premier sous-sol ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en

matière de maintien d'une surface perméable n'est pas acceptable ;  
Considérant que le projet respecte le maximum d'emplacements de stationnement repris au titre VIII du règlement régional d'urbanisme pour les 152 m<sup>2</sup> de bureaux et le minimum pour les 16 logements ;  
Considérant toutefois la présence de bureaux existants, d'une école et de nombreux immeubles à appartements à proximité immédiate du projet ;  
Considérant ainsi que le quartier subit une pression importante en matière de stationnement ;  
Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu d'augmenter le ratio parking/logement ;  
Considérant que les terrasses et bow-window en façade avant présentent une saillie de 1 m, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant que la maison Mauresque ne présente aucune saillie et que celles de l'immeuble voisin de droite de cette maison sont limitées à 50 cm ;  
Considérant dès lors, qu'en prolongation de cette villa Mauresque, il y aurait lieu de limiter cette saillie ;  
Considérant que la composition du mur mitoyen de gauche n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;  
Considérant également qu'il y aurait lieu de revoir la composition de la façade avant, les éléments de cheminées prévus au-dessus des parties maçonnées, le garde-corps prévu en couronnement du mur acrotère, côté droit de l'immeuble, ... ;  
Considérant dès lors que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée. »

### **3ème OBJET**

Dossier 15357 – Demande de la S.P.R.L. FAMILY PROPERTY pour construire une piscine extérieure et étendre la terrasse arrière au 1er étage d'une maison unifamiliale (permis modificatif du PU 15.302 : agrandir et transformer un immeuble mixte en maison unifamiliale délivré le 7/12/2011), avenue Jean Van Horenbeeck de 34 à 36

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

**DESCRIPTION :** Construire une piscine extérieure et étendre la terrasse arrière au 1er étage d'une maison unifamiliale (permis modificatif du PU 15.302 : agrandir et transformer un immeuble mixte en maison unifamiliale délivré le 7/12/2011)

**ENQUETE :** Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur de CAMBRY, le demandeur et Monsieur MAHIEU, l'architecte.

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant qu'il s'agit de construire une piscine extérieure et étendre la terrasse arrière au 1er étage d'une maison unifamiliale (permis modificatif du PU 15.302 : agrandir et transformer un immeuble mixte en maison unifamiliale délivré le 7/12/2011) ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension de la terrasse et le local technique de la piscine dépassent les deux profils voisins mitoyens ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;  
Considérant que le local technique s'adosse au mur mitoyen gauche existant (vers n° 32) ;  
Considérant qu'il ne nécessite aucune modification dudit mur mitoyen ;  
Considérant dès lors que ce nouveau volume n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations y liées sont minimales et acceptables ;  
Considérant l'extension de la terrasse est prévue sur environ 1,80 m et que la prolongation des murs mitoyen est sollicitée sur environ 1,90 m ;  
Considérant que le projet inclut le placement de bacs plantés le long des limites mitoyennes, de sorte à éviter toute vue oblique vers les propriétés voisines ;  
Considérant que la surface de la terrasse est dès lors portée à 24,5 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que la terrasse est située sur une toiture plate existante ;  
Considérant que les prolongations des murs mitoyens sont excessives (environ 3,50 m<sup>2</sup>) ;  
Considérant en outre que l'importante largeur de la parcelle (12 m) permettrait aisément d'y aménager une terrasse de dimensions confortables, tout en évitant les rehausses de mitoyens ;  
Considérant dès lors que des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art.6) liées à l'extension de la terrasse pourraient être acceptables moyennant certaines adaptations ;  
Considérant que la piscine sollicitée présente une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup> (dimensions extérieures) ;  
Considérant qu'elle est implantée à un peu plus de 2 m de la limite mitoyenne de gauche (vers n° 32) et qu'elle est implantée à un peu plus de 4,50 m de la limite mitoyenne de droite (vers n° 38) ;  
Considérant qu'il s'agit d'un aménagement de jardin n'obstruant pas la vue depuis les propriétés voisines ;  
Considérant également que le projet conserve un jardin planté en pleine terre suffisamment vaste ;  
Considérant dès lors que la réalisation de cette piscine ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir, pour la prolongation de la terrasse, des reculs latéraux plantés de 1,90 m depuis les axes mitoyens de sorte à éviter les rehausses de murs et placer les éventuels garde-corps entre la zone accessible et lesdits bacs plantés,
- corriger les cadres VII et VIII du formulaire de demande de permis en concordance avec le

projet (la situation existante étant la situation projetée du permis d'urbanisme n° 15.302 et la situation projetée reflétant les adaptations sollicitées, dont le local technique, la piscine et sa superficie imperméable).

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

#### **4ème OBJET**

Dossier 15352 – Demande de Monsieur FENEZ Thibault pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue Adolphe Keller 5

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation  
Au PPAS n°6 (AR du 8/02/1985) : zone d'habitation et zone verte

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU  
- Dérogation à la prescription II, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation (gabarit des bâtiments))  
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

AUDITION : Monsieur FENEZ Thibault, 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 et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture (titre I, art. 6) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la véranda dépasse le bâtiment voisin le moins profond

(de droite) de plus de 3m, en ce que la véranda porte la profondeur de la maison à plus des  $\frac{3}{4}$  de profondeur de la parcelle et en ce que la zone de cour et jardin est entièrement dallée ;  
Considérant de plus que le projet déroge aux prescriptions du ppas n°6 en matière d'implantation de la construction en ce que la véranda se trouve en zone verte ;  
Considérant la particularité de la parcelle, peu profonde et possédant une importante zone de recul (environ 6m sur 6,50m) aménagée en jardinet ;  
Considérant que la dérogation en matière de maintien d'une surface perméable en zone de jardin est acceptable ;  
Considérant que le bâtiment existant est peu profond (environ 9m) ;  
Considérant de plus que cette annexe s'adosse à des murs mitoyens existants ;  
Considérant dès lors que les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme et au ppas sont acceptables ;  
Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité (titre II, art. 4) en ce que la véranda ne possède pas une hauteur sous plafond de 2,50m sur toute sa surface (1,70 m au plus bas) ;  
Considérant dès lors que cette véranda ne peut servir de pièce de vie ;

Avis favorable à condition que cette annexe soit utilisée comme rangement et accès au WC et ne soit pas utilisée comme pièce de vie. »

## **5ème OBJET**

Permis d'environnement (dossier 02/0828) et permis d'urbanisme (dossier 15280) – Demande de l'A.S.B.L. MAISON EUROPÉENNE DE VAL DUCHESSE pour un projet mixte visant à démolir le complexe sportif existant, à construire un nouvel immeuble résidentiel (28 appartements) et un nouveau complexe sportif et à exploiter des installations classées, rue du Vieux Moulin 103.

**ZONE :** - Au Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone de parc et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
- Au Plan Particulier d'Affectation du Sol n°26 (A.R. du 02/10/1981): zone de parc (zone A)

**DESCRIPTION :** Projet mixte visant à démolir le complexe sportif existant, à construire un nouvel immeuble résidentiel (28 appartements) et un nouveau complexe sportif et à exploiter des installations classées.

**ENQUETE :** Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Quinze réclamations et deux courriers hors délai nous sont parvenus en cours d'enquête.

Les réclamations concernent principalement :

- le gabarit excessif de l'immeuble projeté (hauteur et profondeur),
- le manque de motivations relatives aux dérogations demandées,
- le manque d'emplacements de parking et leur mauvaise organisation dans un quartier subissant déjà une importante pression en matière de stationnement,

- la demande d'imposer une taille minimale pour les arbres à replanter,
- le fait que le projet ne s'accorde ni à l'architecture (baies en façade avant de l'élément de raccord, toits en pente), ni au caractère historique des habitations voisines (villageoises),
- la replantation insuffisante d'arbres par rapport aux abattages,
- l'implantation du local technique dans l'immeuble résidentiel, qui causera des nuisances sonores et visuelles (taille de la cheminée),
- la perte de luminosité,
- les risques en matière de stabilité des maisons voisines durant le chantier (et ensuite),
- les nuisances liées aux terrasses projetées (sonores, vues),
- le manque d'emplacements de parking pour vélos,
- le manque de recul par rapport à la voirie,

MOTIFS : - 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)
- Dérogation à la prescription II du PPAS n° 26 (zone de parc - zone A)
- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- Dérogations aux articles 26 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - plantations), 29 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) et 53 (Gabarit des bretèches et balcons - profondeur des balcons) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Applications de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> ; création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements et garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Permis d'environnement de classe 1B : exploitation d'installations classées (rubriques 14.A, 14.B, 40.A, 55.1A, 68.B, 88.3A, 121.B, 132.A, 152.A)

AUDITION : Madame BUISSERET Anne, représentant la société demanderesse, Messieurs OOSTERBOSCH et VERHULST, les architectes, Monsieur CHENU, l'auteur du rapport d'incidence, Monsieur WAUCQUEZ, le maître d'ouvrage et les réclamants : Monsieur HAMELIN, Madame WAUTERS, Monsieur DEBOUVRY, Madame NEETENS, Madame VAN GREMBERGEN et Madame FLAWINNE

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.

## **6ème objet**

Dossier 15291 – Demande de Monsieur et Madame ZDRAVKOVIC - NOVAK Nebojsa & Ana pour construire une extension latérale et arrière sur la toiture plate existante du 2ème étage (accessible via le 3ème étage) d'une maison unifamiliale sise avenue Joseph Jean Gossiaux 4.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

Au PPAS n° 1A (A.R. 11/04/1969) : zone résidentielle semi-ouverte

DESCRIPTION : Construire une extension latérale et arrière sur la toiture plate existante du 2ème étage (accessible via le 3ème étage) d'une maison unifamiliale.

ENQUETE : Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la hauteur du projet,
- la perte d'ensoleillement, de luminosité et de vue pour les voisins (augmentation de l'humidité),
- la crainte que la plate-forme arrière ne serve de terrasse engendrant une vue directe et gênante dans les jardins voisins,
- la perte de l'image de « village » que ce projet causerait,
- le manque d'esthétisme et d'intégration du projet, notamment de par le choix des matériaux employés,
- le manque de précision du dossier (représentation de l'élévation du mur mitoyen inexistante incluant la rehausse de la cheminée du n° 6, nécessaire suite à la rehausse de la maison),
- les risques en matière de stabilité liés à la rehausse du bien,
- la non-conformité de la composition du mur mitoyen rehaussé.

MOTIFS : - Dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : Madame NOVAK-ZDRAVKOVIC, la demanderesse, Monsieur WANTIEZ, l'architecte et les réclamants : Monsieur et Madame LARUELLE, Monsieur DEPIESSE et Madame PIRON.

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 et en zone résidentielle semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n°1A arrêté par arrêté royal du 11/04/1969 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension latérale et arrière sur la toiture plate existante du 2ème étage (accessible via le 3ème étage) d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- rehausser la maison unifamiliale existante par la réalisation d'un caisson composé de deux volumes, en débord de 13 cm par rapport aux façades avant et latérale et en retrait de 85 cm par rapport aux plans de la façade arrière,
- aménager 2 chambres et 1 salle de bain supplémentaires dans les nouveaux volumes, portant leur nombre respectif à 4 et 2 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et que quatre lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la hauteur du projet, la perte d'ensoleillement, de luminosité et de vue pour les voisins (augmentation de l'humidité), la crainte que la plate-forme arrière ne serve de terrasse engendrant une vue directe et gênante dans les jardins voisins, la perte de l'image de « village » que ce projet causerait, le manque d'esthétisme et d'intégration du projet, notamment de par le choix des matériaux employés, le

manque de précision du dossier (représentation de l'élévation du mur mitoyen inexistante incluant la rehausse de la cheminée du n° 6, nécessaire suite à la rehausse de la maison), les risques en matière de stabilité liés à la rehausse du bien et la non-conformité de la composition du mur mitoyen rehaussé ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée dépasse les deux profils voisins ;

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

Considérant la pente de la voirie et la différence de niveaux de celle-ci avec le jardin ;

Considérant que le projet prévoit de réduire la hauteur sous plafond de la salle de bain à l'arrière du 3ème étage, le long de la mitoyenneté, à 2,20 m, de sorte à limiter la rehausse de mitoyen ;

Considérant l'orientation Nord-est du jardin de la parcelle ;

Considérant que l'extension présente un retrait de 85 cm par rapport aux plans de la façade arrière ;

Considérant que le profil de la construction voisine mitoyenne (n° 6) présente un versant de toiture à l'arrière ;

Considérant toutefois que la rehausse du mur mitoyen atteint 1,95 m sur une profondeur de 2,8 m ;

Considérant que cette rehausse diminuerait sensiblement la luminosité et l'éclairage du jardin de la propriété voisine de droite ;

Considérant l'importance de la façade latérale aveugle projetée ;

Considérant également le faible retrait latéral de ce pignon par rapport à la limite de propriété (2 m) ;

Considérant que les maisons érigées le long de l'avenue André Drouart disposent d'un jardin d'environ 15 m de profondeur ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le projet présente une saillie de 13 cm par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que le volume en débord présente une hauteur totale de 3 m dont 70 cm en surépaisseur du mur acrotère existant ;

Considérant que ce débord, en panneaux eternit gris clair, accentue excessivement l'impact visuel du volume sollicité ;

Considérant que la rehausse de mitoyen n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant l'absence de motivation par rapport à cette dérogation ;

Considérant également que le demandeur a déclaré, en séance, être prêt à effectuer cette rehausse conformément auxdites dispositions (maçonnerie pleine, ...) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un retrait latéral d'environ 1 m (par rapport à la façade latérale) pour le nouveau volume,
- aligner la profondeur du volume de la salle de bain à la façade arrière du bâtiment voisin de droite,
- réaliser l'extension du dernier étage dans l'alignement ou en léger retrait par rapport à la façade avant,
- adapter en conséquence l'expression architecturale de ce nouveau volume,
- réaliser la rehausse du mur mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie pleine, ...),

- prévoir une finition esthétique de la toiture plate inaccessible restante,
- placer les garde-corps devant les portes-fenêtres, tels que prévus sur les plans.

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

## **7ème OBJET**

Dossier 15350 – Demande de Monsieur MICHIELS pour couvrir une cour en intérieur d'îlot et y aménager trois "chambres étudiants", chaussée de Wavre 1026.

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

**DESCRIPTION :** Couvrir une cour en intérieur d'îlot et y aménager trois "chambres étudiants"

**ENQUETE :** Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- l'éclairage des chambres étudiants uniquement par le biais de coupoles créant des vues intrusives dans les kots,
- l'augmentation des nuisances subies par les occupants de l'immeuble à front de la chaussée de Wavre, suite à la création des chambres étudiants (augmentation de l'utilisation de la servitude d'accès)

**MOTIFS :** - Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

**AUDITION :** Monsieur MICHIELS, le demandeur, Monsieur LAMBRECHT Arnaud, l'architecte et Monsieur LAURENT, le conseil du demandeur.

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 couvrir une cour en intérieur d'îlot et y aménager trois "chambres étudiants" ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser :

- la couverture d'une ancienne cour,
- l'aménagement de trois chambres d'étudiants avec salle de douche ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février

2012 au 23 février 2012 et qu'une lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'éclairage des chambres

étudiants uniquement par le biais de coupoles créant des vues intrusives dans les kots et l'augmentation des nuisances subies par les occupants de l'immeuble à front de la chaussée de Wavre, suite à la création des chambres étudiants (augmentation de l'utilisation de la servitude d'accès) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la couverture de la cour dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 1024) et en ce que le profil du projet dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la régularisation de la couverture de cette cour entraîne la couverture de l'entièreté de la parcelle ;

Considérant qu'aucun avis du SIAMU n'a été fourni ;

Considérant par ailleurs que ces chambres sont uniquement éclairées par des coupoles ;

Considérant également que leur superficie est fortement réduite (11,75 m<sup>2</sup>, 12,75 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup>) et inférieure à la surface minimale imposée au titre II du règlement régional d'urbanisme pour la chambre principale d'un logement ;

Considérant en outre que l'accès à ces chambres est uniquement possible par le biais d'une servitude de passage ;

Considérant par ailleurs que la demande densifie l'intérieur de l'îlot et ce en contradiction avec la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant par conséquent que la demande va à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable. »

## **8ème OBJET**

Dossier 15355 – Demande de Monsieur VAN CAENEGHEM Laurent pour agrandir l'appartement du 2ème étage en aménageant les combles d'un immeuble de 3 logements, rue du Vieux Moulin 1B

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

**DESCRIPTION :** Agrandir l'appartement du 2ème étage en aménageant les combles d'un immeuble de 3 logements

**ENQUETE :** Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur VAN CAENEGHEM Laurent, 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 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 d'agrandir l'appartement du 2ème étage en aménageant les combles d'un immeuble de 3 logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser :

- l'aménagement des combles
- la réalisation de travaux structurels intérieurs
- la création d'une terrasse au 3ème étage
- le remplacement des châssis en façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse du duplex du 3ème étage dépasse les profils des bâtiments voisins ;

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

Considérant que la demande prévoit l'aménagement des combles en pièces de vie (salle à manger, cuisine et séjour) du logement du 2ème étage, créant ainsi des espaces plus spacieux, ouverts et mieux desservis ;

Considérant que, malgré la création d'une mezzanine aménagée en bureau, une hauteur sous plafond de 2,50m dans le séjour/salle à manger est maintenue ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il a isolé le volume de toiture avec 8 cm de laine de roche et 5 cm de PU ;

Considérant que la terrasse créée au niveau du séjour préserve un recul de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes, respectant ainsi le code civil en matière de vues ;

Considérant de plus que cette terrasse possède des dimensions limitées (2,60 sur 2,50m), est partiellement intégrée dans le volume de toiture et ne dépasse que d'environ 1,30m le bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la terrasse sont acceptables ;

Considérant que le changement de divisions des châssis en façade avant ne porte pas atteinte à la zichee ;

Avis favorable. »

## **9ème OBJET**

Dossier 15369 – Demande de Monsieur et Madame VAN DYCK-DUFRESNE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, rue de la Vignette 128

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- la rehausse importante du mur mitoyen de gauche (n°126)
- la perte d'ensoleillement du rez-de-chaussée et du 1er étage
- l'augmentation du sentiment de densification des constructions
- les dérogations au RRU non-justifiées

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

AUDITION : Monsieur VAN DYCK, le demandeur, Monsieur BONNORON, l'architecte et Mesdames LOHRUM et OUBART, les réclamantes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°126), la perte d'ensoleillement, l'augmentation du sentiment de densification des constructions et les dérogations au règlement régional d'urbanisme non justifiées ;

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 à l'arrière du rez-de-jardin dépasse le profil du voisin le plus haut (de droite) et en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse les profils mitoyens voisins ;

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

Considérant également que les nouvelles extensions permettent la création d'espaces de vie ouverts, confortables et lumineux ;

Considérant que la plupart des maisons de ce côté de la rue possèdent une annexe au rez-de-jardin et que plusieurs maisons comportent une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension du rez-de-jardin s'adosse en partie (sur toute sa profondeur) à des murs existants, d'une hauteur de 1,90m à droite et de 2,10m à gauche ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne déroge que de 2,80 m et que la profondeur totale du bien restera limitée à 11,90m ;

Considérant cependant que l'annexe du rez-de-chaussée possède une hauteur sous plafond de 3,09m ;

Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant par ailleurs que la rehausse du mur mitoyen de droite n'est pas conforme au Règlement Communal sur les Bâtisses (briques de terre cuite de 14 cm d'épaisseur au lieu des 28cm prescrits) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- diminuer au maximum la hauteur de l'annexe du rez-de-chaussée tout en maintenant une hauteur sous plafond d'environ 2,60m
- réaliser les murs mitoyens conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses

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

## **10ème OBJET**

Dossier 15358 – Demande de Monsieur et Madame SILVA-CANETTI Alessio & Valeria pour modifier le volume de toiture d'une maison unifamiliale sise avenue des Ablettes 30

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

**DESCRIPTION :** Modifier le volume de toiture d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- la perte d'intimité pour les voisins due aux portes-fenêtres projetées et donnant sur leurs habitations
- le sentiment d'enfermement vu la déclivité de l'avenue de la Tanche

**MOTIFS :** - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarne)

**AUDITION :** Monsieur et Madame SILVA-CANETTI Alessio & Valeria, les demandeurs et Madame PIRET Vinciane, l'architecte et Monsieur VADI et Madame VAN HEER, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier le volume de toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de transformer une toiture à deux versants par une toiture à la Mansart comportant trois lucarnes à l'avant et deux lucarnes à l'arrière et de percer une baie à l'arrière du 1er étage (dans le mur mitoyen arrière) ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte d'intimité due aux portes-fenêtres projetées donnant sur l'habitation sise au n°38 avenue de la Tanche et le sentiment

d'enfermement vu la déclivité de l'avenue de la Tanche ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de toiture dépasse les profils mitoyens voisins ;

Considérant la particularité de la parcelle de faibles superficie et profondeur et située à proximité immédiate d'un angle de rues ;

Considérant que la toiture existante à 2 versants est parfaitement alignée au profil de toiture du bâtiment voisin de gauche et ne dépasse le profil de toiture du bâtiment voisin de droite que d'environ 50 cm ;

Considérant que le volume de toiture projeté (à la Mansart avec rehausse du faîte d'environ 60 cm) engendre d'importantes rehausses de mitoyens et rompt la cohérence des toitures de la rue ;

Considérant de plus la promiscuité des constructions en façade arrière et le peu de recul de la maison par rapport au bien situé n°38 avenue de la Tanche ;

Considérant que les lucarnes dans le versant arrière de toiture dérogent aux prescriptions de l'art. 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que leur hauteur (2,55 m) dépasse 2 m ;

Considérant que ces lucarnes sont pratiquement entièrement vitrées et donnent lieu à des vues plongeantes sur les habitations et jardins voisins ;

Considérant dès lors que seule la dérogation au règlement régional d'urbanisme liée à la toiture peut être acceptable et ce moyennant certaines adaptations au projet ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- En façade avant :

- conserver le versant de toiture existant (en le prolongeant éventuellement vers l'arrière avec rehausse du faîte)

- limiter la hauteur des lucarnes à 1,60 m et les munir de corniches débordantes

- En façade arrière :

- remplacer le volume à la Mansart par une rehausse de façade jusqu'au profil de toiture du bâtiment voisin de droite et un versant de toiture simple

- remplacer les lucarnes par des fenêtres de toiture respectant les dispositions du code civil en matière de vues

- Supprimer la baie projetée dans le mur mitoyen arrière ou obtenir une servitude de jour

- Corriger le profil et la vue de toiture du bâtiment mitoyen de gauche

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

## **11ème OBJET**

Dossier 15345 – Demande de Monsieur GINION Patrick pour transformer un logement en cabinet médical et construire une extension latérale au rez-de-chaussée d'un immeuble de 2 logements, rue Charles Lemaire 40

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer un logement en cabinet médical et construire une extension latérale au rez-de-chaussée d'un immeuble de 2 logements

ENQUETE : Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
- Dérogations aux articles 3 (implantation de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur GINION Patrick, le demandeur et Monsieur MAISIN Tanguy, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité (l'AATL-DU s'abstenant concernant la zone de recul), 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 le logement du rez-de-chaussée en cabinet médical et de construire une extension latérale au rez-de-chaussée d'un immeuble de 2 logements ;  
Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser le changement de destination du rez-de-chaussée (logement en équipement) et de construire une salle d'attente en zone latérale du bâtiment ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que le projet respecte les conditions de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification totale de la destination d'un logement pour permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée est implantée en zone de retrait latéral et en ce que la toiture de cette extension dépasse le profil des deux mitoyens ;  
Considérant que l'extension latérale du rez-de-chaussée s'adosse en grande partie à des murs mitoyens existants, dont le garage de la maison voisine de droite, également implanté en zone de retrait latéral ;  
Considérant que ce volume sollicité n'engendre aucune modification du mitoyen de droite et qu'une rehausse minimale du mitoyen arrière (de gauche) ;  
Considérant dès lors que les dérogations liées à l'extension latérale sont acceptables ;  
Considérant cependant que la rehausse du mur mitoyen avec la maison du n°52 rue du Moulin à Papier n'est pas conforme aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (blocs ytong) ;  
Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que celle-ci n'est pas aménagée en jardinet et plantée en pleine terre mais aménagée en espace de stationnement ;  
Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à

l'embellissement de l'espace public ;  
Considérant que la dérogation sollicitée pour l'aménagement de la zone de recul ne répond nullement au bon aménagement des lieux et ne peut donc être accordée ;  
Considérant l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Fournir un avis favorable du SIAMU
- Construire les murs mitoyens conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses (mur en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur)
- Mentionner sur les plans que l'immeuble ne comporte qu'un logement
- Aménager la zone de recul conformément à l'autorisation communale délivrée le 8 septembre 1995 tout en remplaçant les klinkers par des dalles gazon et réaliser ces travaux dans les 6 mois de la délivrance du permis d'urbanisme

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

»

## **12ème OBJET**

Dossier 15366 – Demande de Monsieur et Madame van RIJCKEVORSEL - DE WOLF Raoul & Philippine pour aménager un emplacement de stationnement en zone de recul, avenue Charles Brassine 19

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

Au PPAS n°6 (08/02/1985) : zone d'habitation et zone verte

DESCRIPTION : Aménager un emplacement de stationnement en zone de recul

ENQUETE : Du 9 février 2012 au 23 février 2012. Quatre réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la suppression de verdure
- l'augmentation des difficultés à se garer
- le risque de précédent que constituerait la délivrance d'un tel permis

MOTIFS : - Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
- Dérogation à l'article 26 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - plantations)  
- Dérogation à la prescription IX du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (zone verte - aménagement de la zone verte)

AUDITION : Monsieur et Madame van RIJCKEVORSEL - DE WOLF Raoul & Philippine, les demandeurs et Monsieur NEQUEST, Monsieur TZAUT, Monsieur VANDERVORST,

Madame VOLKAERT, Madame MOCOLE, les réclamants.

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation et zone verte du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un emplacement de stationnement en zone de recul d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 9 février 2012 au 23 février 2012 et que quatre lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la suppression de verdure, l'augmentation des difficultés à se garer et le risque de précédent que constituerait la délivrance d'un tel permis ;

Considérant qu'à l'appui de la demande a été jointe une pétition de 21 signatures ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que celle-ci n'est pas aménagée en jardinet et plantée en pleine terre mais en espace de stationnement ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière d'aménagement de la zone verte (prescription IX) en ce que la zone de recul n'est pas affectée exclusivement aux pelouses et plantations et en ce que la clôture à front d'artère n'est pas constituée d'une haie vive et d'une bordure en béton vibré d'une hauteur de 20cm ;

Considérant en outre que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi (art.26) en ce que la zone de recul ne conserve pas son affectation en jardinet et n'est pas clôturée vers la voie publique par un ouvrage en matériaux durs d'une hauteur de 20 à 50 cm ;

Considérant que la demande n'est pas motivée par des raisons exceptionnelles (santé, handicap important) susceptibles de justifier l'octroi d'une autorisation précaire et temporaire prévue par le règlement communal ;

Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;

Considérant de plus que l'aménagement de cette zone de recul en stationnement supprimerait un emplacement de parking en voirie et reviendrait à privatiser l'espace public ;

Considérant que les dérogations sollicitées (au règlement régional d'urbanisme, au PPAS n°6 et au règlement communal sur les bâtisses) ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées.

Avis défavorable.»

### **13ème OBJET**

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

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

DESCRIPTION : placer de nouvelles enseignes

ENQUETE : néant – pour avis

MOTIFS : - dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte)  
- dérogation à l'art.38§1 du titre VI du RRU (enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en tenant lieu en zones interdite et restreinte)  
- dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)

AUDITION : La représentante du demandeur

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

« Vu l'avis émis par la commission de concertation du 2 février 2012 ;  
Vu les plans modificatifs introduits par le demandeur le 28 février 2012, répondant partiellement aux conditions émises par cette instance ;  
Considérant que l'enseigne 3 sera placée sur la façade et non plus en acrotère ; que de ce fait elle est conforme au R.R.U. et par conséquent dispensée de permis ;  
Considérant que le texte de l'enseigne 2 a été redispósé sur une seule ligne au lieu de deux ;  
Considérant que la hauteur de l'enseigne 2 a été réduite en conséquence de 6,30m à 2,60 m pour le corps du texte (4,25m pur le logo) ;  
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. (hauteur maximale de l'enseigne de 20% de la hauteur de la façade – soit 1,80m dans le cas présent (hauteur façade de 9m)) est fortement réduite et acceptable ;  
Considérant que le texte de l'enseigne 4 a également été redispósé sur une seule ligne au lieu de deux ;  
Considérant que la hauteur de l'enseigne 4 a été réduite en conséquence de 6,30m à 2,60 m pour le corps du texte (4,25m pur le logo), ce qui répond à la condition émise par la commission de concertation du 2 février 2012 (environ 4m par rapport au niveau de l'acrotère) ;  
Vu la déclaration du demandeur s'engageant à supprimer les enseignes 2, 12 et 13 de Carrefour Online ;

Avis favorable sur les plans modificatifs (indice II), pour une durée de 9 ans, sous réserve de :

- éteindre l'éclairage des enseignes Carrefour Planet 2, 3 et 4 entre 22h00 et 6h00 ;
- supprimer les enseignes Carrefour Online 2, 12 et 13.
- retirer les drapeaux Carrefour Online en-dehors des heures d'ouverture de l'activité »

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE

