

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

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/09/2012**

**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 27/09/2012**

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mme. A. TRENTESAUX, membre AATL-DU  
Mr H.CONVENT, membre pour l'IBGE  
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS  
Mme C. WAUTERS, membre SDRB  
Mme R. SNAPS, membre communal  
Mme C. KUHN, architecte  
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

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

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD. Mme J. BAYOT

**1er OBJET**

Dossier 15406 – Demande de Monsieur Nicolas CARLIER pour aménager une terrasse au 1er étage d'un immeuble de 2 logements, rue des Deux Chaussées 25

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

DESCRIPTION : aménager une terrasse au 1er étage d'un immeuble de 2 logements

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la crainte d'une perte de lumière dans le jardin ainsi que dans la maison mitoyenne, si la toiture plate est surmontée de bacs à fleurs en bois d'1 m 50 de hauteur, car le mur en question a déjà une hauteur d'environ 5 m

MOTIFS : dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur CARLIER Nicolas, le demandeur et Madame MALMUTH, Monsieur FABRY, Madame BAUDUIN, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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'aménager une terrasse au 1er étage d'un immeuble de 2 logements ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'une lettre de réclamation et une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la crainte d'une perte de lumière dans le jardin ainsi que dans la maison mitoyenne du n°23 ;

Considérant que lors de l'audition, un réclamant attire l'attention sur la présence de vues récemment créées dans le mur mitoyen avec les propriétés contigües de la chaussée de Wavre ;

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'aménagement de la toiture plate en terrasse dépasse les profils des bâtiments voisins ;

Considérant qu'il existe déjà un balcon lié à cet appartement ;

Considérant que l'aménagement est limité à une partie de la toiture ;

Considérant cependant que les bacs à plantes limitant l'accès de cette terrasse ne sont placés qu'à 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que l'impact de cet aménagement peut être limité en plaçant les bacs à 2m des limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la terrasse du 1er étages sont, moyennant certaines adaptations, acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Placer les bacs à plantes à minimum 2m des limites mitoyennes
- Limiter à 2 mètres la hauteur du pare-vue ainsi créé (bac + plantations)
- Préciser le modèle et les dimensions du bac et le type de plantation
- Veiller au traitement esthétique du solde de la toiture dont le demandeur a la jouissance

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

La Commission demande au service d'urbanisme de vérifier la situation de droit de la rénovation récente du rez-de-chaussée de l'immeuble."

## **2ème OBJET**

Dossier 15128 – Demande de Monsieur et Madame SCHWIERZ et ZADEMACH - SCHWIERZ pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, rue Léon Savoie 10

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

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : au 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.3 (implantation de la construction en mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.7 (implantation des constructions isolées) et art.8 (hauteur des constructions isolées) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur SCHWIERZ, le demandeur et Madame ZAMBRZYCKA, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à la commission de concertation du 3 mars 2011 ;

Considérant que celle-ci a émis 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 agrandir une maison unifamiliale 4 façades ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une extension au rez-de-chaussée

- réaliser une lucarne en toiture arrière, une lucarne en toiture avant et aménager le grenier en espace de vie (chambre avec salle de douche)

- transformer le garage en espaces techniques et aménager un emplacement de stationnement en zone de recul

- isoler les façades par l'extérieur

- régulariser la pose de caissons à volets extérieurs ainsi qu'une ouverture de baie en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 février 2011 au 17 février 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation des constructions isolées (titre I, art. 7) en ce que l'extension du rez-de-chaussée est implantée à une distance non appropriée des limites du terrain (2,25 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche), en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) en ce que les lucarnes dépassent de plus de 2 m le profil de la toiture et en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que le projet prévoit un espace de stationnement en zone de recul ;

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

Considérant que l'un des angles de la maison existante est implanté à 2,45 m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant également la forme particulière de la parcelle ;

Considérant que l'extension projetée reste sous le niveau de corniche du volume principal et s'intègre relativement discrètement à la construction existante ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à cette extension est acceptable ;

Considérant que les deux lucarnes projetées sont implantées dans le plan des façades, présentent une hauteur d'environ 2,50 m et s'apparentent davantage à un étage supplémentaire ;

Considérant toutefois que la maison possède un faible gabarit (rez+toiture) et qu'une

intervention en toiture est nécessaire à l'habitabilité des combles ;  
Considérant également que la lucarne arrière s'intègre relativement bien au bâti existant ;  
Considérant néanmoins que la lucarne avant engendre une imbrication de volumes peu heureuse étant donné qu'elle jouxte et couvre partiellement la toiture inclinée couvrant la zone de la salle à manger ;  
Considérant dès lors que la dérogation liée à la lucarne arrière est acceptable et que celle liée à la lucarne avant ne peut être acceptable que moyennant certaines adaptations volumétriques ;  
Considérant que l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de recul découle de la transformation du garage existant en deux locaux techniques ;  
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;  
Considérant néanmoins que l'aménagement d'un local technique n'est pas incompatible avec le maintien d'un garage dans le volume concerné ;  
Considérant que l'isolation des façades (avec finition en enduit blanc) modifie peu l'esthétique du bâtiment actuellement en briques peintes en blanc ;  
Considérant que la baie supplémentaire en façade avant remplace une rangée de briques de verre et apporte plus de lumière naturelle au bureau du rez-de-chaussée ;  
Considérant que les caissons à volets de couleur verte au rez-de-chaussée ne portent pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- soit supprimer la lucarne avant, soit diminuer significativement son impact et la dégager de la toiture inclinée couvrant la salle à manger (recul par rapport au plan de la façade, diminution de ses largeur et hauteur, ...), soit supprimer la toiture à versants située au-dessus de la salle à manger au profit d'une toiture plate
- maintenir le garage »

Considérant que le collège des Bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué ont confirmé cet avis favorable conditionnel, en date du 8 mars 2011 et du 28 avril 2011 ;  
Considérant que les demandeurs ont introduit des plans modificatifs (indice II) visant à répondre à ces conditions mais que ceux-ci incluent une dérogation supplémentaire au règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant que la demande adaptée prévoit d'agrandir le garage au rez-de-chaussée et y aménager un local technique  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en mitoyenneté (titre I, art.3) en ce que le projet prévoit la construction d'une extension du garage du rez-de-chaussée en zone latérale qui dépasse la profondeur du bâti mitoyen de droite,  
Considérant que l'extension du garage dépasse (de 1,45 m) la profondeur du garage existant du voisin de droite pour s'aligner à la façade avant du volume bâti principal ;  
Considérant que les matériaux en façade avant sont maintenus (briques et moellons) ;  
Considérant dès lors que la dérogation liée à l'extension du garage est acceptable ;

Avis favorable."

**3ème OBJET**

Dossier 15473 – Demande de Monsieur Th. VAN DOOSSELAERE pour placer un nouvel auvent au-dessus de la terrasse du rez-de-chaussée, clos du Bergoje 21

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

DESCRIPTION : placer un nouvel auvent au-dessus de la terrasse du rez-de-chaussée

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
- Dérogation à l'art. 3 du permis de lotir n° 31/32 (implantation)

AUDITION : néant

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de placer un nouvel auvent au-dessus de la terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'enlèvement de l'auvent et des rangements existants,
- l'élargissement de la terrasse à l'arrière de la maison,
- la réalisation d'un nouvel auvent, en structure métallique afin d'accueillir des pieds de vigne
- la construction de nouveaux rangements contre le mur mitoyen ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir n° 31/32 en matière d'implantation (art. 3) en ce que l'auvent sollicité se trouve en zone de retrait latéral sur une largeur de 1,95 m et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'auvent dépasse les deux profils voisins ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement unifamilial ;

Considérant qu'un retrait latéral variant de minimum 2,50 m à pratiquement 3,95 m est conservé ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément non fermé de structure légère ;

Considérant que sa réalisation ne nécessite qu'une rehausse limitée du mur mitoyen existant (rehausse de 50 cm, sur une profondeur de moins de 1 m) ;

Considérant que cette rehausse est prévue au-dessus de l'annexe voisine ;

Considérant que la pente du nouvel auvent est identique à celle existante ;

Considérant que cet élément permettra de protéger la terrasse des rayons directs du soleil ;

Considérant l'orientation Sud du jardin ;

Considérant par conséquent que le nouvel auvent et ses rangements ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du permis de lotir n° 31/32 en

matière d'implantation (art. 3) et aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables ;

Avis favorable."

#### **4ème OBJET**

Dossier 15478 – Demande de Madame J. STOUFFS pour transformer un immeuble de 3 logements avec aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2ème étage, chaussée de Wavre 1247

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

**DESCRIPTION :** transformer un immeuble de 3 logements avec aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2ème étage

**ENQUETE :** du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Cette lettre concerne principalement :

- l'absence de représentation d'un conduit d'évacuation de gaz brûlés (chaudière à ventouse) sur les plans soumis à l'enquête et
- la présence d'une clôture peu esthétique au-dessus du mur de clôture du jardin et la demande quant au maintien ou la suppression de celle-ci.

**MOTIFS :** - dérogations aux prescriptions du titre I du RRU en matière de profondeur de la construction (art.4) et de toiture-hauteur (art. 6)  
- application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame SURDIACOURT, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de 3 logements avec aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2ème étage ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :  
- la privatisation du sous-sol, au profit de l'appartement à une chambre du rez-de-chaussée, avec aménagement d'une salle de bain et d'une buanderie,  
- la transformation du studio du 2ème étage en duplex avec l'ancien grenier,  
- l'aménagement des pièces principales de vie au 2ème étage, une chambre, un bureau et une salle de bain dans les combles,

- la réalisation d'une extension vitrée à l'arrière de ce niveau,  
- l'aménagement d'une terrasse sur l'ancienne toiture plate et  
- le remplacement des châssis existants en bois de la façade avant par de l'aluminium gris ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'absence de représentation d'un conduit d'évacuation de gaz brûlés (chaudière à ventouse) sur les plans soumis à l'enquête, sur la présence d'une clôture peu esthétique au-dessus du mur de clôture du jardin et la demande quant au maintien ou la suppression de celle-ci ;  
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 partie accessible de la terrasse sollicitée dépasse la construction voisine la plus profonde d'environ 50 cm ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements de l'immeuble ;  
Considérant que la demande inclut le placement d'un brise-vues translucide de part et d'autre de la terrasse ;  
Considérant toutefois que ces dispositifs, implantés sur la limite de mitoyenneté, ne respectent pas les dispositions du règlement communal sur les bâtisses ni en matière de clôtures, ni de murs mitoyens ;  
Considérant qu'il serait aisément possible d'implanter ces brise-vues en retrait des limites de propriété, afin de respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;  
Considérant que la profondeur de la terrasse est limitée à environ 1,80 m du côté droit et à 3,10 m du côté gauche (sur une largeur de 1,70 m) ;  
Considérant la présence de bac à plantes ancrés, d'une largeur de 30 cm, sur le pourtour de la terrasse, permettant de limiter les vues intrusives vers les propriétés voisines ;  
Considérant par conséquent que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont minimales et acceptables, moyennant le respect des dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de traitement des limites ;  
Considérant que les aménagements intérieurs respectent les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant que la clôture existante au-dessus du mur de jardin ne respecte pas les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures intérieures (art. 32) ;  
Considérant que la demande n'inclut pas explicitement son placement ;  
Considérant dès lors qu'il y a lieu de procéder à son enlèvement ;  
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier au vu du remplacement des châssis d'origine en bois peint par des châssis en aluminium gris anthracite ;  
Considérant que la situation existante de fait respecte les divisions d'origine, hormis la suppression des divisions des impostes des châssis du 1er étage ;  
Considérant que la représentation des châssis du 1er étage, en façade avant, ne reflète pas exactement la situation existante de droit, ni la situation existante de fait ;  
Considérant que le changement de teinte s'accorde harmonieusement aux ferronneries existantes en façade avant (garde-corps du balcon et linteau du rez-de-chaussée) ;  
Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter les brises-vues en retrait des limites mitoyennes, afin de permettre le respect des dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de traitement des limites,
- supprimer la clôture existante au-dessus du mur de jardin, non-conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses,
- corriger la représentation des châssis du 1er étage sur l'élévation avant (existante de droit et projetée).

Avis minoritaire défavorable de l'AATL-DMS sur la modification de la façade avant.

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

## **5ème OBJET**

Dossier 15486 – Demande de Madame E. VANDEN BEMDEN pour aménager une crèche dans une maison unifamiliale sise rue du Moulin à Papier 5

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : aménager une crèche dans une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : 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)

AUDITION : Madame VANDEN BEMDEN, la demanderesse, Madame TOBBACK, la gérante de la crèche

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

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

Considérant qu'il s'agit d'aménager une crèche dans une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol permet la suppression totale d'un logement en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser une occupation existante de fait depuis plusieurs années ;  
Considérant également qu'un équipement social est compatible avec le logement ;  
Considérant dès lors que la suppression totale du logement au profit d'une crèche n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;  
Considérant également que la demande inclut le placement de cloisons d'isolation acoustique au 1er étage des murs mitoyens et du mur mitoyen de droite au rez-de-chaussée en vue d'assurer la quiétude des voisins immédiats ;  
Considérant de plus que la disposition sollicitée de la crèche, avec les espaces de jeux et de repas au rez-de-chaussée, contre la maison voisine de type bel-étage, les chambres et la salle de bain accessoires à la crèche au 1er étage du bâtiment, ainsi que du rangement au 2ème étage participe à la quiétude des habitants voisins ;  
Considérant que cet équipement social peut accueillir 14 enfants de 3 mois à 3 ans (occupation maximale autorisée selon l'attestation fournie par "Kind & Gezin") ;  
Considérant par conséquent que l'aménagement de la crèche n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant que l'avis du SIAMU du 28/06/2012 fait spécifiquement référence à l'arrêté du Gouvernement flamand du 19/09/2008 fixant les normes pour la prévention contre l'incendie dans les structures d'accueil d'enfants ;  
Considérant que la demanderesse a fourni un planning des travaux de mise en conformité des lieux et que ce planning prévoit une visite de contrôle du SIAMU pour le 12 novembre 2012 ;

Avis favorable à condition de fournir une attestation du SIAMU suite à la visite de contrôle prévue le 12 novembre 2012."

## **6ème OBJET**

Dossier 15402 – Demande de la S.C.R.L. COLIM pour agrandir le magasin existant (Colruyt) et réaliser une rampe d'accès entre les 2 parkings existants (0 et -1), boulevard du Triomphe 20

**ZONE** : au PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION** : agrandir le magasin existant (Colruyt) et réaliser une rampe d'accès entre les 2 parkings existants (0 et -1)

**ENQUETE** : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS** : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)

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

AUDITION : Monsieur VERSTRAETEN, représentant le demandeur et Madame PLASSEMAN, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant qu'il s'agit d'agrandir le magasin existant (Colruyt) et de réaliser une rampe d'accès entre les 2 parkings existants (0 et -1) ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la profondeur de la construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de parcelle et en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 4) en ce que le projet prévoit l'augmentation de la surface imperméable d'environ 280m<sup>2</sup> ;  
Considérant que l'augmentation de la surface commerciale (13,8%) est de 783 m<sup>2</sup>, portant la superficie totale de ce commerce à 6442 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que cette surface est supérieure aux 3.500 m<sup>2</sup> prévus à la prescription particulière n° 4.2 du PRAS ;  
Considérant que l'immeuble existait à l'entrée en vigueur dudit plan et qu'il comportait déjà une superficie autorisée de 5659m<sup>2</sup> ;  
Considérant que le projet modifie peu les constructions de la parcelle déjà densément construite ;  
Considérant dès lors que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol, dite clause de sauvegarde, peut s'appliquer ;  
Considérant que l'accroissement sollicité ne dépasse pas 20 % de la surface antérieurement autorisée ;  
Considérant dès lors que le prescrit du plan régional d'affectation du sol permet cet augmentation de surface commerciale moyennant mesures particulières de publicité ;  
Considérant par conséquent que les conditions prévues dans ladite clause de sauvegarde (PRAS 0.9) sont respectées ;  
Considérant que l'imperméabilisation supplémentaire engendrée par le projet est minimale ;  
Considérant qu'un emplacement de parking supplémentaire est créé ;  
Considérant que la nouvelle rampe d'accès permet aux clients du magasin d'accéder au parking du niveau -1 sans passer par la chaussée de Wavre ;  
Considérant que cette rampe améliorera la circulation du quartier et augmentera le confort des clients ;  
Considérant l'absence de réclamation ;  
Considérant dès lors que les dérogations liées au projet sont acceptables ;

Avis favorable."

**7ème OBJET**

Dossier 15490 – Demande de S.P.R.L. GREEN MANAGEMENT (TREES DEVELOPMENT), pour transformer un ensemble d'immeubles de logements, commerces et équipements (modification du permis d'urbanisme 14.677 - 02/PFU/197024), chaussée de Wavre de 1013 à 1023 et boulevard du Triomphe de 1 à 18

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

DESCRIPTION : transformer un ensemble d'immeubles de logements, commerces et équipements (modification du permis d'urbanisme 14.677 - 02/PFU/197024)

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 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)  
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement)

AUDITION : Monsieur BIRKIYE SEFIK, le demandeur, Monsieur VASSALLI et Madame FRANCKSON, représentants Vizzion et Maître MAUSSION, leur conseil

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

## **8ème OBJET**

Dossier 15481 – Demande de Madame CAUFRIEZ Axelle pour transformer une maison unifamiliale sise rue Albert Meunier 46

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Une demande de convocation à la commission de concertation ainsi qu'une réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête. Cette réclamation porte principalement sur :

- la hauteur du mur mitoyen arrière erronée (rehausse sans permis d'urbanisme),
- les incertitudes concernant l'évacuation des eaux et l'égouttage (problème existant d'humidité dans les caves),
- le souhait de prévoir une allège de plus de 40 cm en façade avant, de sorte à intégrer la nouvelle façade avant au bâti environnant,
- la demande de précisions quant au type de châssis à mettre en œuvre et au revêtement de façade projeté,
- le fait qu'une terrasse a déjà réalisé à l'arrière du rez-de-chaussée et qu'elle ne figure pas sur

les plans.

MOTIFS : - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame CAUFRIEZ, la demanderesse, Monsieur CAUFRIEZ Jean-Philippe, l'architecte et les réclamants : Madame J. JANSSENS et Monsieur SMESSAERT.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'enlèvement des carrelages, la pose d'un cimentage clair avec soubassement en pierre bleue, la suppression du garage, le remplacement des châssis et vitrine par de l'aluminium gris-beige en façade avant,

- la modification du profil de toiture du volume de l'annexe de liaison (cuisine) avec rehausse de +/- 15 cm des murs mitoyens,

- l'isolation de la toiture plate du volume arrière avec rehausse de la toiture en conséquence et

- la régularisation de la terrasse existante, dans les combles, à l'arrière du 2ème étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'une demande d'audition ainsi qu'une réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la hauteur du mur mitoyen arrière erronée (rehausse sans permis d'urbanisme), les incertitudes concernant l'évacuation des eaux et l'égouttage (problème existant d'humidité dans les caves), le souhait de prévoir une allège de plus de 40 cm en façade avant, de sorte à intégrer la nouvelle façade avant au bâti environnant, la demande de précisions quant au type de châssis à mettre en œuvre et au revêtement de façade projeté, le fait qu'une terrasse a déjà réalisé à l'arrière du rez-de-chaussée et qu'elle ne figure pas sur les plans ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la modification du profil de l'annexe du rez-de-chaussée et la légère rehausse de la toiture plate du 1er étage (isolation) dépassent les deux profils voisins ;

Considérant que la note explicative et le relevé des murs mitoyens indiquent une rehausse de 15 cm des murs mitoyens, alors que les coupes n'indiquent aucune modification de ces murs ;

Considérant également que la terrasse à régulariser, à l'arrière du 2ème étage, engendre des vues non-conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant en outre que le placement de tout brise-vues dérogerait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'ils dépasseraient les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande ne modifie pas la profondeur totale de bâtisse existante du bien ;

Considérant que les rehausses des murs mitoyens longeant l'annexe intermédiaire de la maison et la toiture plate du 1er étage sont limitées (15 cm) afin de garantir une bonne évacuation des eaux pluviales des toitures ;

Considérant toutefois que la demande n'inclut aucune finition esthétique de ces toitures plates visibles depuis les étages du bien et des constructions voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) liée à l'isolation de la toiture plate et à la modification de la pente de toiture du volume de liaison est minime et acceptable, moyennant la mise en œuvre d'une finition esthétique des dites toitures plates ;

Considérant que la profondeur de la terrasse à régulariser, à l'arrière du 2ème étage, atteint 1,70 m ;

Considérant que tout dispositif brise-vues, permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues, engendrerait une rehausse des mitoyens triangulaire atteignant maximum 1,10 m au droit du garde-corps, côté droite (vers le n° 48) et 30 cm côté gauche (vers le n° 44) ;

Considérant qu'il y aurait également lieu de respecter les dispositions du code civil relatives aux vues obliques ;

Considérant qu'il serait possible de placer des brise-vues de part et d'autre de cette terrasse, sur la propriété faisant l'objet de la demande, afin de respecter le code civil, sans empiéter sur l'emprise des murs mitoyens ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) liée à la terrasse des combles pourrait être acceptable moyennant respect du code civil en matière de vues ;

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

Considérant que les modifications de la façade avant du bien consistent en la suppression des carrelages encadrant la vitrine de l'ancien commerce antérieurement transformé en garage, la pose d'un cimentage de teinte claire sur toute la façade avant, avec soubassement en pierre bleue et le placement de châssis en aluminium de teinte gris beige ;

Considérant que la demande ne modifie pas la stabilité de la façade avant ;

Considérant que le châssis du 1er étage respecte les divisions existantes et que le cimentage clair s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que la vitrine proposée présente une allège de seulement 40 cm, alors que les maisons avoisinantes disposent d'allèges plus traditionnelles (environ 80 cm) ;

Considérant en outre l'absence de seuil au niveau de la porte d'entrée et de trumeau entre la vitrine et la porte d'entrée, également contrairement aux maisons avoisinantes ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de revoir l'expression architecturale de la façade avant du bien en vue d'améliorer son intégration au bâti environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 2ème étage et prévoir une finition esthétique de la toiture plate résiduelle ou prévoir un dispositif brise-vues, à l'intérieur de la terrasse, d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de ladite terrasse, afin de supprimer toute vue droite non-conforme et placer des bacs plantés ancrés de part et d'autre de cette même terrasse, en vue de supprimer les vues obliques non-conformes (d'une largeur de 60 cm depuis la limite de propriété),
- prévoir une finition esthétique des toitures plates (lestage en graviers, ...),
- corriger les niveaux des murs mitoyens sur les différentes vues,
- revoir l'expression de la façade avant en vue d'une meilleure intégration à la typologie environnante et à celle du bien (allège, seuil de porte, division de châssis, trumeau, ...).

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

## 9ème OBJET

Dossier 15503 – Demande de Monsieur et Madame DAUCHOT - JUNGELS Rudy & Valérie pour démolir une annexe existante et reconstruire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue du Vieux Moulin 59

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

DESCRIPTION : démolir une annexe existante et reconstruire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur DAUCHOT, le demandeur et Monsieur LEBBINK, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 démolir une annexe existante et reconstruire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition des annexes existantes à l'arrière du rez-de-chaussée (cuisine, wc et véranda) et

- la construction d'une nouvelle annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, sur toute la largeur de la parcelle, de même profondeur totale que les constructions existantes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 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 nouvelle annexe dépasse les deux constructions voisines ;

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

Considérant que le projet dépasse la profondeur de la construction voisine de droite de 90 cm ;

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

Considérant toutefois que l'annexe sollicitée dépasse la construction voisine la moins profonde de 5,25 m ;

Considérant dès lors que la demande vise le remplacement du mur de clôture existant de ces 5,25 m, et ce sur une hauteur supplémentaire de 1,88 m (par rapport à la situation existante) et

qu'il est prévu d'y placer des châssis ;  
Considérant néanmoins que l'annexe borde une servitude de passage entre l'ancienne forge située en intérieur d'îlot et ledit mur de clôture érigé sur la limite de propriété (terrain voisin n° 65 en contrebas de +/- 90 cm par rapport au n° 59) ;  
Considérant également que la demande inclut l'accord enregistré du propriétaire voisin sur le placement de ces châssis et de l'isolation du nouveau mur mitoyen ;  
Considérant que la profondeur totale de bâtisse du bien ne sera pas modifiée ;  
Considérant l'étroitesse de la parcelle faisant l'objet de la demande (environ 4,50 m) ;  
Considérant en outre le maintien d'un jardin de bonnes dimensions (profondeur de pratiquement 14,50 m) ;  
Considérant que la nouvelle façade arrière sera constituée d'une baie vitrée sur toute la largeur de la parcelle, contribuant à un bon éclairage naturel des pièces de vie principales du logement ;  
Considérant que la demande inclut également le placement de deux lanterneaux dans la toiture plate projetée ;  
Considérant dès lors que le projet permet la réalisation d'espaces de vie confortables, lumineux et ouverts sur le jardin ;  
Considérant également que la toiture plate de l'annexe sera pourvue d'un lestage en graviers ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Avis favorable."

## **10ème OBJET**

Dossier 15442 – Demande de Monsieur MOREL DE WESTGAVER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, rue des Pêcheries 114

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.3 (implantation de la construction en zone de recul latéral), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur MOREL DE WESTGAVER, le demandeur et Monsieur PECHER, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;  
Considérant que l'extension projetée au 2ème étage prend la forme d'un parallélépipède surmontant un volume de toiture en pente muni d'une lucarne ;  
Considérant que cette disposition introduit un élément donnant un caractère hétéroclite à l'ensemble de la maison ;

La commission émet un avis défavorable sur l'extension du 2ème étage telle que projetée et demande que lui soit soumis un projet modifié veillant à une meilleure intégration de l'extension projetée, au besoin par un traitement du volume de toiture sous-jacent et par une géométrie des baies plus harmonieuse."

## **11ème OBJET**

Dossier 15488 – Demande de la S.C. HLS - LES HABITATIONS ET LOGEMENTS SOCIAUX D'AUDERGHEM pour rénover l'ensemble de l'enveloppe et modifier les balcons de 4 immeubles (84 logements), avenue Guillaume Van Nerom de 13 à 19

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

DESCRIPTION : rénover l'ensemble de l'enveloppe et modifier les balcons de 4 immeubles (84 logements)

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

AUDITION : Monsieur LEMANS, le demandeur et Monsieur DEHON, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 rénover l'ensemble de l'enveloppe et modifier les balcons de 4 immeubles (84 logements) ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour modifications des caractéristiques urbanistiques ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;  
Considérant que le projet améliore les performances énergétiques du bâtiment ;  
Considérant que les matériaux mis en œuvre sont de qualité ;

Avis favorable.

La commission de concertation demande que des précisions soient apportées quant à la solidité, à la pose et à l'esthétique du matériau proposé pour les soubassements (ardoises en fibro-ciment) ainsi que les détails de construction des balcons.

Les renseignements nécessaires sont à fournir au fonctionnaire délégué avant délivrance du permis d'urbanisme."

## **12ème OBJET**

Dossier 15493 – Demande de Madame S. WITTEBOLS pour agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble à 3 appartements, avenue Gustave Demey 125

ZONE : - au PRAS : zone d'habitation  
- au PPAS n° 20 - zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble à 3 appartements

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 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  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Madame WITTEBOLS, la demanderesse et Madame VERHELST, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 du plan particulier d'affectation du sol n° 20 arrêté par arrêté royal du 08 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer une maison unifamiliale en immeuble à 3 appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la régularisation de la fermeture des terrasses à l'arrière des 1er et 2ème étages,
- la pose d'une briquette en façade avant,
- la suppression des emplacements de stationnement existants de fait en zone de recul au profit d'un jardinet en pleine terre et clôturé à l'alignement,
- la régularisation de la division existante de l'immeuble en 3 appartements à une chambre (un par étage) et
- la régularisation du remplacement des châssis et de la corniche en PVC blanc ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août

2012 au 13 septembre 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 rez-de-chaussée et l'extension du 2ème étage dépassent les deux profils mitoyens ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine la moins profonde (n° 127) de moins de 1 m et la construction voisine la plus profonde (n° 123) d'un peu moins de 50 cm ;

Considérant que cette dernière est située +/- 1,40 m au-dessus du niveau du jardin ;

Considérant que ses dimensions sont relativement réduites (profondeur de 1,90 m pour une largeur de 2,10 m) ;

Considérant toutefois que cette terrasse engendre des vues droites et oblique vers la parcelle voisine de gauche (n° 127) ;

Considérant que le mur mitoyen existant présente une hauteur d'environ 1,60 m ;

Considérant dès lors que sa rehausse, nécessaire au respect des dispositions du code civil en matière de vues droites se limiterait à environ 20 cm ;

Considérant que la chambre à l'arrière du 2ème étage dépasse la construction voisine la moins profonde (n° 127) d'environ 2,40 m et la construction voisine la plus profonde (n° 123) d'un peu plus de 50 cm ;

Considérant que les constructions avoisinantes présentent de nombreuses extensions de gabarit similaire ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol n° 20 ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et toiture (titre I, art. 6) pourraient être minimales et acceptables, moyennant le respect du code civil en matière de vues ;

Considérant que les logements aménagés disposent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant dès lors que la subdivision de l'immeuble peut être acceptée ;

Considérant que la suppression des emplacements de stationnement existants de fait en zone de recul au profit d'un jardinet en pleine terre et clôturé à l'alignement s'inscrivent pleinement dans le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les modifications du bien, visibles depuis l'espace public, sont le placement d'une brique de façade de teinte claire (sable/rose) et le remplacement des châssis, porte d'entrée et corniche par du PVC blanc ;

Considérant que le placement des briquettes sur la façade avant est irréversible ;

Considérant que la teinte proposée de la brique de façade s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant que les divisions des châssis ont été modifiées en ce que toutes les impostes, tous les petits bois et la division bipartite des petits châssis ont été supprimés ;

Considérant en outre que la porte d'entrée en PVC ne s'intègre pas à l'esthétique du bien ;

Considérant dès lors que les châssis, la porte d'entrée et la corniche existants sont de nature à appauvrir les caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- rehausser le mur mitoyen de gauche (vers le n° 127) le long de la terrasse du rez-de-chaussée, afin de respecter le code civil en matière de vues droites (rehausser jusqu'à une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de ladite terrasse),
- prévoir un bac planté ancré permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques (60 cm jusqu'à l'axe mitoyen),

- prévoir lors du prochain remplacement, en façade avant, des châssis avec impostes, en bois ou en PVC structuré de teinté, sans rejets d'eau visible ni aucune grille de ventilation,
- prévoir une porte et une corniche en bois,
- procéder, dans un délai de 6 mois, suivant la délivrance du permis d'urbanisme, à l'aménagement du jardinet en zone de recul et à la mise en conformité au regard du code civil.

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

### **13ème OBJET**

Dossier 15495 – Demande de Monsieur et Madame MATON - GENNOTTE pour agrandir et transformer les sous-sol et rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue Vandromme 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer les sous-sol et rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la perte de luminosité, d'ensoleillement et de qualité de vie pour les voisins,
- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- les dérogations excessives du projet,
- l'aménagement de la zone de recul en contradiction avec le bon aménagement des lieux et le prescrit urbanistique en vigueur.

MOTIFS : - dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur et Madame MATON - GENNOTTE , les demandeurs, Monsieur AGLAVE, l'architecte, Monsieur HAUWAERT et Madame SOHIER, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer les sous-sol et rez-de-chaussée d'une maison

unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol, partiellement enterré, sur une profondeur de 6,70 m et ce sur toute la largeur de la parcelle,
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, de mêmes dimensions que le sous-sol,
- la régularisation du remplacement des châssis en façade avant par du PVC blanc,
- le remplacement de la porte d'entrée avec modification de son sens d'ouverture et léger déplacement, également en PVC blanc ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité, d'ensoleillement et de qualité de vie pour les voisins, l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, les dérogations excessives du projet, l'aménagement de la zone de recul en contradiction avec le bon aménagement des lieux et le prescrit urbanistique en vigueur ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de 5 m et la construction voisine la plus profonde de pratiquement 4 m ;

Considérant que les prolongations des murs mitoyens atteindraient une hauteur de 6,20 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse de ces niveaux étendus atteindrait pratiquement 15,50 m ;

Considérant en outre que la hauteur sous plafond de l'extension du rez-de-chaussée atteindrait un peu plus de 3,50 m, largement supérieure aux 2,50 m repris aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à ce nouveau volume sont excessives et iraient à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Considérant par conséquent que lesdites dérogations ne sont pas acceptables ;

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 qu'elle est entièrement minéralisée ;

Considérant qu'il serait aisément possible de planter cette zone de recul en pleine terre, hors accès à l'immeuble, conformément aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) irait à l'encontre du bon aménagement des lieux et n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour ensemble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en ce qu'il est prévu de modifier les menuiseries (châssis à régulariser et porte à remplacer) ;

Considérant que les menuiseries proposées appauvrissent sensiblement les caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et faisant partie d'un ensemble ;

Considérant en outre qu'il ressort du dossier de demande de permis qu'un auvent a été placé au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du 2ème étage, sans l'obtention préalable d'un quelconque permis d'urbanisme ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

## **14ème OBJET**

Dossier 15471 – Demande de Madame SINTZOFF pour modifier le permis d'urbanisme n° 15.216 délivré le 18/10/2011, rue de l'Application 35

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : modifier le permis d'urbanisme n° 15.216 délivré le 18/10/2011

ENQUETE : du 30 août 2012 au 13 septembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la perte de lumière et d'intimité liée à la rehausse de l'annexe du rez-de-chaussée, couverte végétation susceptible de créer de l'ombre et nécessitant des allées et venues pour son entretien et l'illégalité de la structure de cette rehausse.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

AUDITION : Madame M. SINTZOFF, la demanderesse, Monsieur BEDORET, l'architecte et Monsieur STEENS, le réclamant.

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis l'avis suivant:

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

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme n° 15.216 délivré le 18/10/2011 pour transformer et agrandir une maison unifamiliale et abattre un épicea en zone de recul ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la perte de lumière et d'intimité liée à la rehausse de l'annexe du rez-de-chaussée, couverte végétation susceptible de créer de l'ombre et nécessitant des allées et venues pour son entretien et l'illégalité de la structure de cette rehausse ;

Considérant que le plaignant a déclaré en séance que la plainte n'avait plus d'objet étant donné la mauvaise compréhension de la demande ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse les profils mitoyens et au règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons en ce que la rehausse du mur mitoyen avec la propriété

voisine de droite (n°33) est constitué de blocs de béton de cendrée de 20 cm d'épaisseur ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;  
Considérant que le permis n° 15.216 a été délivré pour l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée dépassant de 40 cm la profondeur du bâtiment voisin de droite ;  
Considérant que, suite à une erreur de relevé, le dépassement se porte à 60 cm, isolation de la façade arrière comprise ;  
Considérant que l'impact de l'augmentation de la profondeur de l'annexe est diminué par l'abaissement du niveau de la toiture de celle-ci de 10cm ;  
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liée à l'annexe du rez-de-chaussée sont acceptables ;  
Considérant que la rehausse du mur non-conforme est liée à une situation existante, le mur existant étant constitué de blocs de béton de cendrée de 20 cm d'épaisseur ;  
La mise en conformité de ce mur aurait entraîné ou la démolition de ce mur abritant un volume habité (véranda du n°33), ou des travaux de renforcement de fondations coûteux ;  
Considérant qu'une contre-structure en bois a été construite à côté du mur pour assurer l'appui de la plate-forme afin de n'entraîner aucun supplément de charges significatif sur les fondations du mur existant ;  
Considérant que le projet a été visé par un ingénieur en stabilité ;

Considérant que le projet de la lucarne en toiture arrière est abandonné ;

Avis favorable à condition de présenter avant délivrance du permis un accord entre les deux propriétaires du mitoyen dans les formes prescrites par le collège des Bourgmestre et échevins."

## **15ème OBJET**

Dossier 15485 – Demande de Monsieur et Madame CLAYTON pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise avenue Jean Van Horenbeeck 58

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

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

**ENQUETE** : du 31 août 2012 au 14 septembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS** : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
- dérogations aux articles 26 et 29 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi – plantations et clôtures et avant-corps) et 37 (épaisseur des murs pignons) du Règlement Communal sur les Bâtisses

**AUDITION** : Monsieur et Madame CLAYTON, les demandeurs et Monsieur GOOSSENS,

l'architecte et Madame STUER, propriétaire du terrain adjacent

Après un échange de vues, la commission de concertation a émis 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 ;  
Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage et l'aménagement de la zone de recul ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 août 2012 au 14 septembre 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 les annexes des rez-de-chaussée et 1er étage et l'escalier d'accès au jardin dépassent les profils des constructions mitoyennes et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce que les murs mitoyens de l'extension du 1er étage (véranda) sont constitués partiellement de vitrages et en ce que la zone de recul n'est pas clôturée à l'alignement ni aménagée en jardinet ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;  
Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée s'adosse en grande partie sur le mur mitoyen existant de droite ;  
Considérant que la profondeur de parcelle atteint 54m ;  
Considérant que plusieurs constructions dans la rue présentent des profondeurs similaires ;  
Considérant que, au vu de la disposition des lieux, l'extension du 1er étage ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme liées aux extensions sont acceptables ;  
Considérant qu'il y a lieu d'éviter toute vue non conforme au code civil depuis l'escalier menant au jardin ;  
Considérant que l'aménagement de la zone de recul (entièrement dallée et non clôturée) ne répond nullement au bon aménagement des lieux et ne peut donc être accordée ;  
Considérant que le maintien d'une zone de recul plantée et clôturée participe à l'embellissement de l'espace public ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Présenter, avant délivrance du permis un accord entre les deux propriétaires du mitoyen dans les formes prescrites par le collège des Bourgmestre et échevins
- Installer un pare-vue au droit de l'escalier
- aménager la zone de recul conformément au règlement régional d'urbanisme et au Règlement Communal sur les Bâtisses (muret de clôture, jardinet, ...)

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