

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

**12-06-2008**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mme V. LAMBOT, membre AATL-DU (présente aux points 6 à 10)  
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU (présent aux points 1 à 5)  
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjointe  
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjointe

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :** Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## PREMIER OBJET

**Dossier 14.525 – Demande de Madame SOUPART pour la transformation et l’extension arrière au rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, rue de la Vignette 81.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension arrière au rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 16 au 30 mai 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)  
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis).
- AUDITION :** Madame Soupарт, la demanderesse ; l’architecte

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

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

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l’annexe dépasse légèrement la profondeur de la construction voisine la plus profonde et que sa hauteur dépasse celle des deux profils mitoyens ;

Considérant toutefois que la dérogation en profondeur est limitée à environ 15 cm et que le projet n’engendre aucune prolongation de mitoyen ;

Considérant que la dérogation en toiture n’engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant que la demande n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant l’absence de réclamation ;

**Avis favorable**

## DEUXIEME OBJET

**Dossier 14.522 – Demande de Monsieur et Madame SUAREZ-GROEN pour le placement d'une serre dans le jardin et l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale isolée, Luxor Parc 22.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Placement d'une serre dans le jardin et extension et transformation d'une maison unifamiliale isolée

**ENQUETE :** du 16 au 30 mai 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.

**MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (art. 8)  
Dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses (art. 24)  
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)  
Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Monsieur Suarez, le demandeur ; Mr Alain Desmytter, 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 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 l'extension et de la transformation d'une maison unifamiliale isolée et du placement d'une serre dans le jardin ;

Considérant que les travaux au bâtiment portent plus précisément sur la construction d'une extension arrière au sous-sol (partiellement enterré), l'aménagement du volume de toiture en pièces habitables avec construction de lucarnes dans les versants arrière et latéraux de la toiture et la modification de l'aspect de la maison par la mise en oeuvre de matériaux de tons blanc et gris ;

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

Considérant que les lucarnes seront reliées entre elles par de nouvelles cheminées et que les lucarnes latérales et arrières se rejoindront, de sorte que ces éléments s'apparenteront davantage à un étage supplémentaire qu'à des aménagements de toiture ;

Considérant également que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur en ce que la largeur totale des lucarnes dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qu'elle porte atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la serre déroge aux dispositions de l'article 24 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant toutefois qu'elle aura des dimensions relativement limitées (+/- 12 m<sup>2</sup>) ;

Considérant également la taille importante du jardin ;

Considérant l'absence de réclamation ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **adapter les dimensions et implantations des lucarnes en conformité avec le règlement régional d'urbanisme et sans réaliser de retour entre celles des divers versants de toiture (une lucarne par versant latéral et arrière avec maintien des arêtières)**
- **vitrer davantage les lucarnes afin d'en alléger l'impact visuel**
- **prévoir une hauteur sous plafond de min 2,50 m dans la nouvelle chambre au sous-sol**

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

## TROISIEME OBJET

**Dossier 14.520 – Demande de Madame PENSIS-HERIN et Madame PENSIS-VANDE WAL pour la transformation et l’extension arrière au rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, avenue du Chant d’Oiseau 142.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Transformation et extension arrière au rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 16 au 30 mai 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement :

- la hauteur de l’extension portée à 3,50 m
- la création de l’accès au sous-sol en zone de recul

**MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)  
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis).

**AUDITION :** Madame Pensis-Herlin et Madame Pensis-Vande Wal, les demanderesses ; Mme Pauline Lambin, l’architecte

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

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

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l’annexe dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde et que sa hauteur dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Considérant toutefois que l’extension projetée s’implante en lieu et place d’une cour exigüe située entre deux annexes existantes (l’une à la maison du demandeur et l’autre à la maison voisine de droite), de sorte que le projet n’engendre aucune prolongation de mitoyen ;

Considérant que le demandeur précise que l’annexe existante sera démolie avant réalisation de l’extension projetée

Considérant que la hauteur de l’extension peut être alignée sur l’extension voisine de droite sans nuire à l’habitabilité de l’extension projetée;

Considérant que la dérogation en profondeur est minime et acceptable ;

Considérant que la demande inclut la transformation de la façade arrière et placement de panneaux solaires et de fenêtres de toiture dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que ces transformations et aménagements s’intègrent discrètement à l’esthétique générale de la maison ;

Considérant toutefois que l’escalier projeté en zone de recul, destiné à permettre un accès direct au sous-sol depuis l’extérieur, porte atteinte aux qualités esthétiques et paysagères de la zone de recul ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu’il remplacera les châssis de la façade avant en respectant strictement les matériaux et divisions des châssis existants ;

**Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête ;**

**Avis favorable, à condition :**

- **d'aligner la hauteur de l'extension projetée sur l'extension voisine de droite**
- **de ne pas réaliser l'accès au sous-sol prévu en zone de recul**

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

## QUATRIEME OBJET

**Dossier 14.519 – Demande de Monsieur Alexandre DELPIERRE pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (véranda) d'un immeuble à appartements avec aménagement d'un logement supplémentaire, avenue du Paepedelle 33A.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (véranda) d'un immeuble à appartements avec aménagement d'un logement supplémentaire
- ENQUETE :** du 16 au 30 mai 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)  
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur Alexandre Delpierre, le demandeur ; Mr Cédric Bordet, l'architecte

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

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

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée (véranda) d'un immeuble à 2 appartements avec création d'un logement supplémentaire à une chambre, en duplex avec le sous-sol ;

Considérant que cette demande fait suite à un premier projet d'extension sur toute la largeur de la parcelle avec ajout d'un studio et ayant fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 05 juillet 2007 ;

Considérant l'apport d'un nouveau logement une chambre ;

Considérant que la véranda projetée couvre la surface actuellement occupée par une terrasse au niveau du sol et qu'elle permet d'assurer la liaison vers le sous-sol abritant la partie nuit de ce nouveau logement ;

Considérant que la modification de la cour anglaise proposée permet de créer une vue dégagée depuis la nouvelle chambre à coucher ;

Considérant néanmoins que l'implantation du garde-corps réduit inutilement cette vue ;

Considérant que cet agrandissement sera planté et non minéral, de sorte à ne pas engendrer d'imperméabilisation supplémentaire de la zone de jardin ;

Considérant que l'aération directe de la pièce de vie principale du rez-de-chaussée du logement projeté reste assurée ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que la véranda dépasse d'environ 3,40 m la profondeur de la construction voisine la plus profonde (n° 33) et d'environ 4,40 m celle de l'immeuble mitoyen le moins profond (n° 33b) ;

Considérant que la véranda projetée sera établie sur la mitoyenneté de droite, côté construction voisine la plus profonde (n° 33) ;

Considérant également que cette habitation voisine dispose d'un abri de jardin contre le mur mitoyen existant et s'étendant depuis la façade arrière, jusqu'à celle de l'immeuble faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que la véranda ne dépassera que de +/- 2,30 m ledit abri de jardin voisin ;

Considérant également que le projet présente un retrait latéral d'environ 3,70 m par rapport à

**l'axe mitoyen de gauche (construction voisine la moins profonde, n° 33b) ;**

**Considérant par conséquent que le projet n'engendre qu'une prolongation du mur mitoyen de droite (2,30 m) sur une hauteur d'environ 2,50 m ;**

**Considérant que la profondeur de bâtisse projetée du rez-de-chaussée sera portée à un peu moins de 17 m pour la partie *véranda* et qu'elle est maintenue à environ 14,50 m sur la largeur de la partie non modifiée ;**

**Considérant la grande profondeur de la parcelle (34,70 m) et son imperméabilisation inchangée et raisonnable (moins de 50 %) ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elles sont acceptables ;**

**Considérant que la chambre réalisée au sous-sol présente une hauteur sous plafond de 2,30 m en dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que compte tenu qu'il s'agit d'un immeuble existant, cette dérogation est minime et acceptable ;**

**Considérant que la demande inclut également l'abattage d'un érable sycomore planté contre le muret mitoyen de gauche, à moins de 2 m de distance de la limite mitoyenne, distance qui est contraire au prescrit du code civil ;**

**Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir la replantation d'un arbre de qualité, atteignant 8 à 12 m à l'âge adulte sur la parcelle ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Considérant le dépôt en séance de 2 courriers de voisins favorables au projet ;**

#### **Avis favorable à condition**

- **d'éloigner le garde-corps au niveau de l'extension de la cour anglaise**
- **de prévoir la replantation (en conformité avec le code civil) d'un arbre de qualité atteignant 8 à 12 m à l'âge adulte.**



## CINQUIEME OBJET

**Dossier 14.377– Demande de la s.a. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour le prolongement et la construction de l’avenue Ginette Javaux.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité
- DESCRIPTIF :** Prolongement et construction de l’avenue Ginette Javaux
- ENQUETE :** du 2 au 31 mai 2008. Une lettre de soutien et deux lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :
- Problème de circulation à double sens rendue impossible vu la largeur de la voirie av Ginette Javaux
  - nécessité de combiner le projet de prolongement et de construction avec un plan de mobilité qui engendrera une augmentation du trafic dans le quartier ainsi qu’une pénurie de places de stationnement
  - proposition de rendre les rues du quartier en zone bleue avec carte de riverains
- MOTIFS :** Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)  
Actes et travaux portant sur la création de voiries (PRAS 25.1)  
Projet soumis à rapport d’incidence
- AUDITION :** Monsieur Bertrand, représentant de Bouygues ; Monsieur Dumortier, Planeco, Monsieur Benoît Jacques, représentant de Conix architectes, le réclamant, Monsieur Wegnez.

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

- Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS ;
- Considérant que la demande vise à la création et à la prolongation d’une voirie destinée à être cédée à la Commune ;
- Considérant que la demande s’inscrit dans le plan directeur du quartier adopté lors de l’abrogation du ppas;
- Considérant que la voirie projetée, qui a une largeur de 12 mètres, est composée de 2 trottoirs, contigus à deux zones de stationnement, localisées de part et d’autre d’une chaussée à double sens ;
- Considérant que le profil de la voirie est similaire au tronçon existant ;
- Considérant que le projet prévoit l’aménagement d’un double alignement d’arbres, plantés en quinconce dans la zone de stationnement (9 spécimens) ;
- Considérant que l’infrastructure est conforme au R.R.U. ;
- Considérant que les réclamations concernent principalement la gestion du trafic, les régimes de circulation des voiries autour de la demande ;
- Considérant que le projet s’intègre convenablement dans le réseau viaire existant ;
- Considérant qu’il y a lieu d’aménager la rampe du trottoir traversant perpendiculairement à l’axe de l’avenue G. Javaux et en prolongement de la bordure du trottoir du bld des Invalides;

**FAVORABLE à condition**

- de d’aménager la rampe du trottoir traversant perpendiculairement à l’axe de l’avenue G.

**Javaux et en prolongement de la bordure du trottoir du bld des Invalides**

**de placer le long des trottoirs des bordures hautes (15cm) légèrement chanfreinées de manière à dissuader efficacement le débordement du stationnement.**

## SIXIEME OBJET

**Dossier 14.509 – Demande de Monsieur RIZZO et Madame PRANDINI pour la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale trois façades, rue Alexis Willem n°21.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au plan particulier d'affectation du sol n° 43 (A.R. 17/04/1962) : zone résidentielle semi-ouverte
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension d'une maison unifamiliale trois façades
- ENQUETE :** du 16 au 30 mai 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (art. 3) et de toiture (art. 6)  
Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 43 en matière de gabarits profondeur (alignement et profondeur)
- AUDITION :** Madame Rizzo-Prandini, demandeur ; Monsieur et Madame Gheur, architectes

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 semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n° 43 arrêté par arrêté royal du 17 avril 1962 ;

Considérant qu'il s'agit de la transformation et extension d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'une avancée de 1,20 m au rez-de-chaussée en zone de recul,
- l'agrandissement de l'annexe existante à l'arrière de ce même niveau,
- la construction d'une extension latérale au 1<sup>er</sup> étage, de même largeur que celle du rez-de-chaussée, au dessus d'un volume existant
- l'aménagement d'une terrasse à cet étage, sur la toiture plate de l'annexe de l'étage inférieur,
- l'augmentation du volume de toiture par l'augmentation de l'inclinaison des pentes des versants, la rehausse du faîte jusqu'au niveau du faîte mitoyen et le redressement partiel du 3<sup>ème</sup> versant du toit
- la réalisation de deux lucarnes (toiture avant et toiture arrière) ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarits profondeur en ce que le volume avant ne respecte pas l'alignement et en ce que l'annexe arrière porte la profondeur de bâtisse à plus de 12 m ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et de toiture en ce qu'il modifie l'alignement du groupe de constructions et en ce qu'il dépasse le profil de toiture voisin le plus haut ;

Considérant que cette dernière dérogation concerne les derniers 1,90 m de la terrasse projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'une petite partie de la toiture abritant le grenier ;

Considérant que la dérogation concernant le volume de toiture porte sur moins de 1m<sup>2</sup> ;

Considérant la présence à l'arrière des immeubles voisins de terrasses à l'étage ;

**Considérant toutefois que cet aménagement, tel que proposé, ne modifie pas le mitoyen mais engendre des vues droites et obliques vers la propriété voisine de gauche ;**

**Considérant que le projet ne modifie pas l'imperméabilisation de la parcelle ;**

**Considérant le maintien d'un jardin de grande taille (environ 18 m de profondeur) ;**

**Considérant l'orientation Ouest de la zone de cours et jardins de la parcelle ;**

**Considérant que le retrait latéral existant de 3 m, au niveau du sol, ne sera pas modifié ;**

**Considérant la présence de plusieurs extensions en façade avant des constructions voisines, dont une appartenant au même groupe de maisons ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation, de toiture et de gabarits profondeur sont acceptables ;**

**Considérant que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que l'expression architecturale de la façade avant ne s'intègre pas à l'ensemble environnant;**

**Considérant que le demandeur déclare qu'il va réaménager sa zone de recul après travaux ;**

**Considérant l'absence de réclamation en cours d'enquête;**

#### **Avis favorable à condition**

- **de prévoir un aménagement de la terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage permettant d'éviter toute vue droite et oblique vers la propriété voisine de gauche, sans modification du mitoyen ni réalisation de brise-vues, conformément au code civil**
- **de prévoir un enduit sur l'ensemble des étages de la façade avant et sur la façade latérale jusqu'à l'annexe**
- **de réaménager la zone de recul en verdurant au maximum cette zone en dehors des accès à l'immeuble.**

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

## SEPTIEME OBJET

**Dossier 14.508 – Demande de la s.p.r.l. BELGICA IMMO pour la transformation et l’extension d’un restaurant et d’un logement existants, Chaussée de Wavre 1729-1731.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, liseré de noyau commercial le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension d’un restaurant et d’un logement existants
- ENQUETE :** du 17 au 31 mai 2008. Deux demandes de participation nous sont parvenues au cours de l’enquête.
- MOTIFS :** Déroptions aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)  
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)  
Affectation commerciale à l’étage (PRAS 22)  
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)  
Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame Calewaert, Monsieur Netoiu, les demandeurs, Monsieur Cottenier, l’architecte ; Monsieur Dubois, Monsieur Lust, Madame Decoster, les demandeurs d’audition

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, liseré de noyau commercial 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 transformer et d’agrandir un restaurant et un logement existants ;

Considérant que le projet porte plus précisément sur :

- l’extension du restaurant et du logement existants par la rehausse d’un volume annexe existant et la réalisation d’aménagements intérieurs
- la création d’une terrasse surélevée pour le restaurant, à l’arrière du rez-de-chaussée
- la démolition d’une annexe et de bâtiments désaffectés en intérieur d’îlot
- la construction d’un garage pour deux véhicules en fond de parcelle (l’un pour le logement et l’autre pour le restaurant)
- le réaménagement de la cour (dalles gazon et petite zone plantée)

Considérant également qu’il a été constaté que la façade avant de l’immeuble a été repeinte sans qu’un permis d’urbanisme n’ait été délivré à cet effet ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que la rehausse de l’annexe arrière côté gauche dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant que ce volume supplémentaire engendre une rehausse de mitoyen d’environ 2,6 m de haut sur 12 m de long ;

Considérant que cette rehausse « remplace » une toiture à versants dont le faite dépasse actuellement le niveau de toiture (plate) projeté ;

Considérant toutefois que la rehausse de mitoyen est excessive et que les dérogations au règlement

**régional d'urbanisme ne sont ni minimales ni acceptables ;**

**Considérant de plus que le volume de toiture existant a des dimensions telles qu'il permet, moyennant certaines adaptations, l'aménagement de locaux utilisables ;**

**Considérant que les conditions locales permettent l'affectation commerciale à l'étage, par ailleurs déjà partiellement existante (salle polyvalente, bureau) ;**

**Considérant que le demandeur précise en séance que la salle polyvalente est destinée à être utilisée en salle de réunion et non en salle de banquet, salle de danse ou pour tout autre usage bruyant ;**

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

**Considérant que le projet améliore l'intérieur de l'îlot (esthétique, perméabilité, végétation) ;**

**Considérant que l'aménagement verdurisé de la cour est insuffisant ;**

**Considérant que les demandeurs d'audition souhaitent que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances olfactives et sonores;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **afin d'éviter toute modification du mitoyen de gauche, ne pas rehausser le volume annexe (au besoin, prévoir la création de lucarnes dans le versant ouest de sa toiture afin d'augmenter les surfaces utiles) ;**
- **développer un plan paysager d'aménagement de la cour précisant clairement les espaces dallés et les zones plantées ;**
- **indiquer sur les plans la mention « salle de réunion » en lieu et place de « salle polyvalente » ;**
- **prévoir un local intérieur au volume bâti pour loger les équipements d'extraction de la hotte de la cuisine et dimensionner la cheminée de manière à assurer une dispersion des odeurs ne provoquant pas de nuisances pour le voisinage;**
- **proposer des teintes claires pour la peinture en façade avant et respectant mieux les caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;**
- **corriger le plan de localisation et compléter le plan d'implantation avec l'orientation.**

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

## HUITIEME OBJET

**Dossier 14.532 – Demande de la s.a. WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la démolition du club-house et sa reconstruction en villa à 3 appartements, Luxor Parc 16 (Club-house – lot 4).**

---

- ZONE :**                    **Au PRAS : zone d’habitation et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement**  
**Au permis de lotir : Lot 4 – zone de bâtisse n°3**
- DESCRIPTIF :**           **Démolition du club-house et reconstruction en villa à 3 appartements**
- ENQUETE :**               **du 16 au 30 mai 2008. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :**  
-    **la proximité de l’immeuble par rapport à la maison n° 18**  
-    **les nuisances dues au charroi des camions en cours de chantier**
- MOTIFS :**                 **Dérogations aux prescriptions du permis de lotir en matière d’implantation (art. 3.4.4) et de zone de jardins (3.6.2)**  
                                  **Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis)**  
                                  **Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932) (uniquement pour avis)**
- AUDITION :**             **Mr Delfosse, le représentant de la s.a. Wilma Project Development ; Mme Jacques et Mr Kinkin, les représentants du bureau d’architecture ; Mr de Bergeyck et Mr Dethève, 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 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 et en zone de bâtisse n° 3 (lot 4) du permis de lotir délivré en date du 6 février 2003 ;**

**Considérant qu’il s’agit de la démolition d’un immeuble (ancien Club-House) et de sa reconstruction en villa à trois appartements ;**

**Considérant que cette demande fait suite à un premier projet visant également la démolition de l’immeuble et la construction d’un nouveau bâtiment comportant 3 logements et ayant fait l’objet d’un refus de permis d’urbanisme en date du 15 janvier 2008 ;**

**Considérant que le principe de démolition-reconstruction du Club-House a été entériné lors de la Commission de Concertation du 10 janvier 2008 ;**

**Considérant que les conditions de cet avis ont été rencontrées par le présent projet ;**

**Considérant que le présent projet est également constitué d’un nouvel édifice avec 3 appartements comportant 6 emplacements de parking ;**

**Considérant dès lors que la présente demande ne déroge plus aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes de stationnement pour les immeubles à logements multiples (titre VIII du RRU) ;**

**Considérant l’apport de nouveaux logements de qualité ;**

**Considérant que la construction hors-sol est implantée dans la zone de bâtisse n° 3 du permis de lotir, hormis la terrasse située au-dessus de la rampe d’accès au parking et les volumes qui la surmontent ;**

**Considérant que cette dérogation résulte du souhait de préserver la symétrie des volumes de part et d’autre de l’entrée en se calquant sur la composition de la toiture existante du bâtiment ;**

**Considérant que les terrasses projetées sur les façades Sud et Ouest présentent une saillie de 2 m par rapport aux plans desdites élévations ;**

**Considérant qu'elles dérogent aux prescriptions du permis de lotir en ce qu'elles dépassent de 50 cm les saillies prévues (articles relatifs à l'implantation et aux zones de jardins) ;**

**Considérant que ces dérogations sont minimales et acceptables eu égard à la haute qualité des logements projetés ;**

**Considérant que le sous-sol abritant les 6 emplacements de parking débordant de la zone de bâtisse du permis de lotir d'environ 4,30 m, y dérogeant ainsi en matière d'implantation et de zones de jardins ;**

**Considérant que cet aménagement a pour but de permettre l'accès à un sous-sol fonctionnel ;**

**Considérant que le volume de sous-sol débordant de la zone de bâtisse serait recouvert en partie d'une terrasse et en partie de 35 cm de terre permettant son intégration dans un jardin planté ;**

**Considérant dès lors que les dérogations au permis de lotir sont acceptables ;**

**Considérant que la largeur de la lucarne projetée (11,70 m) sur l'élévation Sud a été fortement réduite par rapport au précédent projet et qu'elle est inférieure aux deux tiers du développement de la façade concernée (environ 16,60 m) ;**

**Considérant dès lors que cet élément a réellement l'aspect d'une lucarne et qu'il s'intègre harmonieusement au style architectural du bâtiment ;**

**Considérant que la reconstruction du bâtiment inclut une rehausse de son faite de 80 cm ;**

**Considérant que ce dernier reste inférieur à celui de la construction voisine de droite (n° 18) ;**

**Considérant également que la nouvelle hauteur de l'immeuble est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du permis de lotir en matière de hauteur ;**

**Considérant que l'aspect du présent projet côté Luxor Parc respecte entièrement les caractéristiques architecturales du bâtiment existant, qu'il ne modifie pas l'harmonie architecturale du Luxor Parc et qu'il rencontre l'esprit du permis de lotir, tel qu'exprimé à l'article 3.4.3 ;**

**Considérant également qu'il est prévu d'abattre 4 arbres du lot 4, d'en maintenir 4 autres dont il y a lieu d'assurer la protection durant tout le chantier et d'en replanter 6 supplémentaires ;**

**Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **pendant le chantier, mettre en place une protection physique empêchant toute dégradation des arbres maintenus et tout particulièrement autour du n° 76 (thuya occidentalis) ;**
- **respecter les mesures de replantation prévues sur le plan paysager ;**
- **fournir un reportage photographique complet (intérieur-extérieur), un bref historique ainsi qu'un document technique justifiant la démolition du bien (à fournir au centre de documentation de la Direction des Monuments et Sites).**



## NEUVIEME OBJET

**Dossier 14.518 – Demande de Madame LARDINOIS et Monsieur NEIRA pour l’extension d’une maison unifamiliale et la régularisation d’une rehausse de toiture, avenue Walckiers n° 92.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
- DESCRIPTIF :** Extension d’une maison unifamiliale et régularisation d’une rehausse de toiture
- ENQUETE :** Néant (uniquement pour avis)
- MOTIFS :** Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement  
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (datant d’avant 1932)
- AUDITION :** Monsieur Neira ; Monsieur Meunier, l’architecte

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

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

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une extension à l’arrière des rez-de-chaussée et sous-sol d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en peinture de teinte grise de la façade avant et le remplacement de ses châssis ainsi que sur la régularisation de la rehausse de la toiture à versants en toit de type Mansart ;

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

Considérant que l’extension de 3 m, sur toute la largeur de la parcelle, à l’arrière des deux niveaux inférieurs, a pour but d’agrandir le séjour et la salle à manger ;

Considérant que ce volet de la demande permet la création d’espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que la rehausse de l’immeuble abrite trois chambres supplémentaires ;

Considérant toutefois que cette rehausse est peu vitrée et qu’elle ne respecte pas la verticalité des ouvertures existantes aux étages inférieurs, en façade avant ;

Considérant que le principe de rehausse de la maison peut être accepté pour autant que cette rehausse s’intègre aux caractéristiques architecturales de la maison existante ;

Considérant également que les modifications en façade avant ne respectent pas la typologie originelle du bâtiment, situé en ZICHEE ;

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

Considérant que l’annexe projetée à l’arrière des sous-sol et rez-de-chaussée s’adosse au haut mur mitoyen de gauche existant (vers le n° 90) ;

Considérant que cette construction ne nécessite qu’une extension du mur mitoyen de gauche de 90 cm, ainsi que sa rehausse de 1,90 m, sur ses derniers 3 m ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation de toitures plates végétales non accessibles ;

Considérant la faible largeur de la parcelle (4,40 m) ;

**Considérant la présence de plusieurs extensions plus profondes de ce côté de la voirie ;**  
**Considérant dès lors que l'annexe arrière ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **ne pas peindre la façade avant et conserver strictement les matériaux et divisions des châssis existants**
- **prévoir, pour la rehausse en toiture, un Mansart en ardoises avec des ouvertures alignées aux travées des étages inférieurs**
- **placer un garde-corps dans le plan de la façade arrière, devant la baie vitrée du 3<sup>ème</sup> étage, en vue de garantir l'inaccessibilité de la toiture plate végétale**

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

## DIXIEME OBJET

**Dossier 14.419 – Demande de la s.p.r.l. DENYZ pour le changement de châssis au rez-de-chaussée et la mise en peinture de la façade avant, chaussée de Wavre 1137 (report d’avis – voir commission de concertation du 8 mai 2008).**

---

**ZONE :**                            **Au PRAS : zone mixte, liseré de noyau commercial, le long d’un espace structurant**  
**Au plan particulier d’affectation du sol n°6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d’habitation, commerce et industrie et zone d’arrière bâtiment à toiture aménagée**

**DESCRIPTIF :**            **Changement de châssis au rez-de-chaussée et mise en peinture de la façade**

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

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

**AUDITION :**                **Néant**

**En séance du 8 mai 2008, la commission de concertation avait décidé de reporter son avis.**

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

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

**Considérant qu’il s’agit de régulariser la modification du châssis (vitrine commerciale) et de la porte d’entrée ainsi que la mise en peinture de teinte grise de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée;**

**Considérant que les menuiseries en bois ont été remplacées par du PVC de teinte blanche et que le dessin de la vitrine commerciale a été modifié ;**

**Considérant que ces travaux portent préjudice à la qualité esthétique du bien ;**

**Avis défavorable**

**POUR LA COMMISSION :**

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE