

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

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

**01-10-2009**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB  
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire  
Mme A.-F. COSSEE-LANGENDRIES, Secrétaire  
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## PREMIER OBJET

**Dossier 14.782 – Demande de Monsieur SYCZEWSKI et Madame SIKORA pour la modification de la lucarne en rehausse de façade, à l’arrière d’une maison unifamiliale rue du Docteur 16.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Modification de la lucarne en rehausse de façade, à l’arrière d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 03 au 17 septembre 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle évoque le fait que la situation existante sur plan ne correspond pas à la situation sur chantier, notamment l’alignement, les fenêtres des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, la largeur des façades, ainsi que le mur mitoyen qui a été réduit du côté du 14 rue du Docteur
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
  - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame SIKORA, la demanderesse et Monsieur DELVEAUX, le réclamant

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

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

Considérant qu’il s’agit de la modification de la lucarne en rehausse de façade, à l’arrière d’une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu’une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur les incohérences entre les plans et la réalité et sur l’empiètement excessif du mur mitoyen de gauche sur la propriété voisine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil de la construction dépasse celui des deux maisons mitoyennes voisines ;

Considérant qu’il ressort d’une visite des lieux que les plans ne sont pas représentatifs de la situation réelle observée in situ (mitoyens, position du lanterneau, présence d’un abri de jardin, façade arrière du 1<sup>er</sup> étage en retrait par rapport à la façade arrière du n°14) ;

Considérant que certaines modifications apportées ne respectent pas les conditions émises par le fonctionnaire délégué dans son avis conforme concernant le dernier permis d’urbanisme ;

Considérant par conséquent qu’il y a lieu de respecter le permis d’urbanisme antérieurement délivré le 26 juin 2007.

Avis défavorable.

La commission rappelle l’obligation de respecter les règles de mitoyenneté prescrites par le code civil. »

## DEUXIEME OBJET

**Dossier 14.776 – Demande de TETRYS s.a. pour la construction d'un immeuble de cinq appartements et un bureau avec quatre emplacements de parking, boulevard du Triomphe 112.**

---

- ZONE :**                    **Au PRAS : zone mixte le long d'un espace structurant**  
**Au PPAS n°6 (A.R. du 08/02/1985) : zone d'habitation**
- DESCRIPTIF :**           **Construction d'un immeuble de cinq appartements et un bureau avec quatre emplacements de parking**
- ENQUETE :**               **Du 3 au 17 septembre 2009. Une réclamation et une pétition d'environ 90 signatures nous sont parvenue au cours de l'enquête.**  
**Les réclamants s'opposent aux deux dérogations, ainsi qu'à toute construction qui priverait d'ensoleillement les habitants du quartier, en l'occurrence un côté de la rue de la Chasse Royale.**
- MOTIFS :**                    - **Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)**  
- **Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit (II, 2) et d'esthétique (II, 3)**
- AUDITION :**                **Le demandeur, Monsieur V. SCHOBENS pour Tetrys s.a., l'architecte Monsieur RICHIR, les réclamants, Madame HIRSCH, Madame DENDOVEN, Madame PIRSON, Madame WAUTERS, Madame LENNAN, Monsieur HERSSENS et Monsieur HERMAN**

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

**« Avis reporté pour examen détaillé de la situation sur place. »**

## TROISIÈME OBJET

**Dossier 14.789 – Demande de Madame SOHIER et Monsieur GILLOT pour la construction d’une maison passive mitoyenne, rue de la Vignette 27.**

---

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation
- DESRIPTIF :** construction d’une maison passive mitoyenne.
- ENQUETE :** Du 03 au 17 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Madame SOHIER la demanderesse et Monsieur GILLOT, le demandeur et 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 maison unifamiliale passive mitoyenne ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (art. 6) en ce que son profil dépasse celui de la construction voisine la plus haute d’environ 65 cm et en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) en ce que la corniche du projet dépasse d’environ 50 cm la hauteur de la corniche de la construction voisine la plus haute ;

Considérant que la construction voisine la plus basse est anormalement basse ;

Considérant qu’il y a lieu d’encourager les projets participant au développement durable ;

Considérant l’apport d’un nouveau logement de qualité ;

Considérant que le programme n’est pas excessif, à savoir un logement à trois chambres avec un bureau ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture et de hauteur de façade avant sont minimales et acceptables ;

Considérant que plusieurs panneaux solaires thermiques sont prévus en toiture avant ;

Considérant que les matériaux proposés tels le cimentage de teinte claire et les châssis en bois gris anthracite s’intègrent au bâti circonvoisin ;

Considérant qu’il y a néanmoins lieu de mieux marquer le rez-de-chaussée ;

Considérant également que la hauteur du rez-de-chaussée est peu importante;

Considérant que les fenêtres sous corniche confèrent à l’immeuble un gabarit rez + 3 alors que les bâtiments voisins ont un gabarit rez + 1 et rez + 2 ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse, hors balcon d’accès au jardin de 1,10 m, est identique à celle de la construction voisine de droite (11,33 m) ;

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

**Avis favorable à condition de revoir l’expression architecturale de la façade avant en marquant mieux le rez-de-chaussée (soubassement, teinte, hauteur sous plafond (2,50 m), largeur et hauteur de**

**porte d'entrée) et en supprimant les fenêtres sous corniche.**

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

## QUATRIÈME OBJET

**Dossier 14.802 – Demande de Monsieur KAZIME pour le changement d'utilisation du rez commercial en restaurant et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, chaussée de Wavre 1432-1434.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Changement d'utilisation du rez commercial en restaurant et la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
- ENQUETE :** Du 3 au 17 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'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)
- AUDITION :** Monsieur GILLOT, 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, 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 du changement d'utilisation du rez commercial en restaurant et de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension abritant la cuisine du futur restaurant dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (voisin de gauche – n° 1430) ;

Considérant que la dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) consiste en un dépassement du profil mitoyen le plus haut et du profil mitoyen le plus bas au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4 ;

Considérant que la création de la cuisine dans l'extension de 3 m à l'arrière du bâtiment permet un aménagement plus spacieux du restaurant ;

Considérant que l'annexe ne nécessite qu'une rehausse de 20 cm du mur mitoyen de droite (voisin le plus haut – n° 1436) ;

Considérant que le projet prévoit un lestage en gravier sur la toiture plate de l'extension ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du rez-de-chaussée atteindra 19,40 m ;

Considérant qu'un lanterneau existe dans la toiture de la dernière travée de la salle du restaurant, permettant d'assurer l'éclairage naturel de l'établissement ;

Considérant que la propriété voisine de droite est entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que le niveau des terres de la construction voisine la moins profonde est sensiblement supérieur à celui de la propriété faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que le jardin du bien est entouré de hauts murs mitoyens ;

Considérant en outre que le niveau du mur mitoyen existant de la construction voisine la moins profonde dépasse celui du projet d'environ 1,40 m ;

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

**Considérant dès lors que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant toutefois que la cheminée d'évacuation de la hotte est projetée le long de ce mur mitoyen existant à l'extérieur de l'immeuble et qu'elle se raccordera sur la cheminée existante pour être évacuée en toiture ;**

**Avis favorable à condition de placer le conduit d'extraction de l'air de la hotte à l'intérieur de l'immeuble jusqu'à la cheminée existante et de prévoir les dispositifs adéquats pour éviter toute nuisance sonore et olfactive.**

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

## VIJFDE VOORWERP

**Dossier 14.787 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw VERVEKKEN voor het vergroten van het terras achteraan de eerste verdieping van een huis, Joseph Borlélaan 19.**

---

- GEBIED :** In het GBP : typisch woongebied
- BESCHRIJVING :** Vergroten van het terras achteraan de eerste verdieping van een ééngezinshuis
- ONDERZOEK:** Van 03 tot 17 september 2009. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
- MOTIEVEN :**
- Afwijkingen van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake bouwdiepte (art.4) en dak (art. 6)
  - Handelingen en werken binnen een huizenblok (GBP 0.6)
- AUDITIE :** De Heer en Mevrouw VERVEKKEN, de aanvragers

Na een gedachtentwisseling, brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

“Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat de aanvraag de vergroting van het terras betreft dat zich achteraan, op de eerste verdieping van een ééngezinswoning bevindt ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de bijzondere regelen van openbaarmaking van 3 tot 17 september 2009 en dat geen enkel bezwaarschrift werd ingediend ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) daar waar het terras de mandelige profielen van de twee naaste eigendommen overschrijdt ;

Overwegende dat het niveau van de tuin ongeveer 1,75m lager gelegen is dan het vloerniveau van de gelijkvloerse verdieping ;

Overwegende derhalve dat het terras de tuinen van het huizenblok met één verdieping en een half zou overstijgen ;

Overwegende dat de verwezenlijking van een terras met bruikbare afmetingen op het niveau van de leefruimten van het “bel étage” huis de comfortvoorwaarden van de ééngezinswoning duidelijk zouden verbeteren ;

Overwegende dat het ontwerp de diepte van het balkon op de 1<sup>ste</sup> verdieping met iets minder dan 2 m, verlengd ;

Overwegende dat de totale diepte van het gebouw ongeveer 12,20 m zal bedragen ;

Overwegende het behoud van een tuindiepte van ongeveer 13 m bovenop de diepte van het terras, hetgeen mogelijk maakt de uitzichten naar de andere tuinen, te belemmeren ;

Overwegende echter dat de aanvraag de wettelijke zijdelingse afstanden van het burgerlijk wetboek die toelaten de uitzichten naar de naaste burens te vermijden, niet respecteert ;

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte en daken kunnen aanvaard worden mits enkele aanpassingen die elk niet-overeenkomstig uitzicht vermijdt;

Gunstig advies onder voorbehoud om de uitbreiding van het terras, in het verlengde van het



**bestaande terras met maximum 1m bijkomende diepte te verwezenlijken en een zichtscherf, vereist door het burgerlijk wetboek, tegen de linker mandelige scheiding (uitzichten), te voorzien.**

**Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan het afleveren van de vergunning.**

## SIXIÈME OBJET

**Dossier 14.803 – Demande de Monsieur DULIERE pour la transformation d'un immeuble à deux appartements en une maison unifamiliale avec la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage), avenue des Ablettes 29.**

---

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

**DESCRIPTIF :** Transformation d'un immeuble à deux appartements en une maison unifamiliale avec construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage)

**ENQUETE :** Du 3 au 17 septembre 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle reprend les mêmes points que ceux soulevés lors de la précédente enquête publique de juin dernier, à savoir :

- la dimension imposante de la véranda engendrant des pertes d'ensoleillement et de luminosité,
- la vue droite non conforme au code civil vers la propriété voisine de droite,
- la perte d'intimité due à la passerelle d'accès au jardin prévue au-dessus de la véranda.

**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)

**AUDITION :** Monsieur DULIÈRE, le demandeur.

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

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

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'un immeuble à deux appartements en une maison unifamiliale avec la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la dimension imposante de la véranda engendrant des pertes d'ensoleillement et de luminosité, la vue droite existante et non-conforme au code civil vers la propriété voisine de droite et la perte d'intimité due à la passerelle d'accès au jardin prévue au-dessus de la véranda ;

Considérant que la véranda 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 qu'elle dépasse entièrement les deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins qu'il est prévu de supprimer la passerelle et les vues existantes ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement 5 chambres ;

Considérant que la transformation de l'immeuble à deux logements en maison unifamiliale propose l'aménagement des pièces de vie au 1<sup>er</sup> étage (rez-de-jardin) ;

Considérant que l'extension permet l'agencement de pièces de vie spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que les deux constructions voisines disposent de jardins nettement plus long que la propriété faisant l'objet de la demande ;

Considérant l'orientation plein nord des jardins situés le long de ce côté de l'îlot ;

Considérant que le faîte du bien dépasse d'environ 1,20 m celui de la construction voisine la plus

**haute (côté droit – n° 27) ;**

**Considérant de plus que le niveau fini du plancher du 1<sup>er</sup> étage se situe environ 70 cm sous le niveau du jardin ;**

**Considérant dès lors que l'impact de la véranda en matière d'ensoleillement et de luminosité est limité ;**

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

**Avis favorable. »**

## SEPTIÈME OBJET

Dossier 14.658 – Demande de la s.p.r.l MOULIN de HOLLANGE pour la transformation et la rehausse d'un bâtiment en intérieur d'îlot, la construction d'un volume de liaison (espace de vente) entre le bâtiment principal et l'arrière bâtiment, ainsi que pour l'agrandissement de la terrasse située à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble à front de rue, avenue Pré des Agneaux 25-27.

---

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

**DESCRIPTIF :** Transformation et rehausse d'un bâtiment en intérieur d'îlot, construction d'un volume de liaison (espace de vente) entre le bâtiment principal et l'arrière bâtiment, ainsi que l'agrandissement de la terrasse située à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble à front de rue

**ENQUETE :** Du 03 au 17 septembre 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la rehausse du mur mitoyen, qui compromettrait la luminosité et l'ensoleillement des voisins du n°23.

**MOTIFS :**

- Dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4), toiture (art. 6) et maintien d'une surface perméable (art. 13)
- Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'appentis (art. 24)
- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- Immeuble situé dans le périmètre de protection d'un bien classé ("*Le Logis Floréal*" – uniquement pour avis)

**AUDITION :** Messieurs Antoine et Christian DELACROIX, les demandeurs, Monsieur et Madame GHEUR, les architectes, Madame RUELLE, la boulangère ainsi que Messieurs MARCHALE, 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, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la transformation et la rehausse d'un bâtiment en intérieur d'îlot, la construction d'un volume de liaison (espace de vente) entre le bâtiment principal et l'arrière bâtiment, ainsi que de l'agrandissement de la terrasse située à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble à front de rue ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la rehausse du mur mitoyen engendrant des pertes d'ensoleillement et de luminosité pour le logement voisin ;

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 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment à front de rue dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde et le profil mitoyen du voisin le plus haut et en ce que le volume de liaison projeté dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant toutefois que la terrasse existante d'une profondeur de 2,50 m déroge déjà au règlement régional d'urbanisme et qu'elle présente des dimensions permettant une utilisation relativement aisée ;

Considérant dès lors que son agrandissement d'environ 2,20 m ne se justifie pas ;

Considérant néanmoins qu'un léger accroissement de sa superficie permettrait une amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement une chambre du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant dès lors que des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture relatives à la terrasse pourraient être acceptable moyennant certaines conditions ;

Considérant que le volume de liaison projeté ne nécessitera aucune rehausse du mur mitoyen contre lequel il s'adosse ;

Considérant également que cette construction permettrait une utilisation sensiblement plus fonctionnelle du commerce existant au rez-de-chaussée ;

Considérant en outre qu'il est prévu d'aménager une toiture végétale avec deux coupoles sur cet "espace de vente" ;

Considérant dès lors que la vue des logements voisins se verra améliorée ;

Considérant par conséquent que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture liées à cette extension sont acceptables ;

Considérant que la modification du volume de toiture de la construction en intérieur d'îlot engendre une dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce qu'il dépasse les profils mitoyens des bâtiments voisins existants en intérieur d'îlot ;

Considérant que la rehausse du bâtiment en intérieur d'îlot permet l'établissement du logement du boulanger ;

Considérant toutefois que l'immeuble à front de rue dispose déjà de deux logements aux étages et qu'il convient de ne pas surdensifier la parcelle ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'augmenter l'impact du volume en intérieur d'îlot ;

Considérant de plus que le volume de l'atelier existant présente une typologie intéressante à préserver ;

Considérant que la rehausse du volume arrière, l'escalier en colimaçon et la terrasse permettant l'accès indépendant au logement depuis le jardin sont de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin ne dispose pas d'une surface plantée de 50 % ;

Considérant néanmoins que la situation existante présente une imperméabilisation de plus de 90 % et que la demande prévoit la mise en œuvre d'espaces plantés ;

Considérant que les pavements maintenus sont nécessaires à l'aménagement des accès à l'espace de vente, à l'atelier et au logement en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal sur les bâtisses en matière d'appentis en ce qu'elle prévoit le placement d'un abri poubelles contre le mur latéral de la dernière pièce du bâtiment à front de rue (magasin) ;

Considérant que cet élément est nécessaire au fonctionnement du commerce établi sur place et qu'il permet de limiter les nuisances qui y sont dues ;

Considérant par conséquent que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en matière d'appentis est minime et acceptable ;

Vu l'avis favorable émis par la commission royale des monuments et sites en sa séance du 9 septembre 2009 ;

Avis favorable sur les modifications du rez-de-chaussée (espace de vente, etc.) et du bâtiment à front de rue à condition de prévoir une zone végétalisée non accessible à l'arrière de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment à front de rue, sur les derniers 2 m de la toiture plate et adapter les garde-corps

**et brise-vues en conséquence.**

**Avis défavorable sur l'aménagement du logement nécessitant une augmentation de volume en intérieur d'îlot.**

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

## HUITIÈME OBJET

**Dossier 14.816 – Demande de Monsieur et Madame CORLIER-D'AOUT pour la rehausse de la façade arrière et la transformation des combles d'une maison unifamiliale, rue des Deux Chaussées 26.**

---

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

**DESRIPTIF :** Rehausse de la façade arrière et la transformation des combles d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Du 03 au 17 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- 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 (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Madame D'AOUT, la demanderesse et Monsieur BRONCHART, 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 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 rehausse de la façade arrière, la transformation des combles et la régularisation du remplacement des châssis et porte en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

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

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

Considérant que cette extension en toiture permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;

Considérant que les deux constructions voisines de droite (n° 28 et 30) présentent également des rehausses de façades de gabarit similaire, mais implantées en retrait par rapport aux mitoyens ;

Considérant que la construction voisine de droite, contre laquelle est implantée la rehausse de façade est quelque peu plus haute et plus profonde que la maison faisant l'objet de la demande ;

Considérant également qu'il est prévu de fortement vitrer l'extension en toiture, de sorte à limiter son impact visuel ;

Considérant dès lors que la demande s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle est acceptable ;

Considérant que les châssis et porte en façade avant ont été remplacés par le précédent propriétaire par des menuiseries en PVC ne respectant pas les divisions et cintrages d'origine ;

**Avis favorable à condition de prévoir, lors d'un futur remplacement, des châssis et porte respectant**

**les divisions (double ouvrant avec imposte supérieure) et cintrages d'origine.**

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



## NEUVIÈME OBJET

Dossier 14.811 – Demande de Monsieur et Madame LEFEBVRE-PIJCKE pour la construction d'une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, la transformation et l'isolation d'une maison unifamiliale trois façades ainsi que la construction d'une remise en fond de parcelle, chaussée de Tervueren 111.

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

**DESCRIPTIF :** La construction d'une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, la transformation et l'isolation d'une maison unifamiliale trois façades ainsi que la construction d'une remise en fond de parcelle

**ENQUETE :** Du 03 au 17 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (art. 3), de toiture (art. 6) et d'aménagement des zones de retrait latéral (art. 12)
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24)
- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- 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 (uniquement pour avis)

**AUDITION :** Monsieur LEFEBVRE, le demandeur et Monsieur ABEL, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, l'avis majoritaire (Commune, AATL-DU, IBGE, SDRB) suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension à l'arrière des sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, la transformation et l'isolation d'une maison unifamiliale trois façades ainsi que la construction d'une remise en fond de parcelle ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet permet de rénover entièrement la maison existante en logement unifamilial à 5 chambres, bureau, atelier et chambre d'amis ;

Considérant la création d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin au niveau du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de l'habitation unifamiliale ;

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 d'implantation (titre I, art. 3) en ce que les façades seraient isolées par l'extérieur en vue de participer à la transformation de la maison en habitation passive ou basse énergie ;

Considérant la présence d'une zone de recul d'environ 9 m pour ce bâtiment et de moins de 4,50 m pour l'immeuble mitoyen ;

Considérant de plus que les autres constructions sont érigées à l'alignement ;

**Considérant par conséquent que la modification d'implantation de la façade avant d'environ 30 cm ne sera pas perçue depuis l'espace public vu l'absence d'alignement uniforme le long de ce tronçon de voirie ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation est minime et acceptable ;**

**Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (côté gauche – n° 113) ;**

**Considérant que le dépassement porte sur les derniers 1,22 m de l'extension projetée à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, sur le pare soleil y attenant et sur l'isolation des combles ;**

**Considérant néanmoins que le pare soleil ne sera établi qu'à une distance de 1,90 m de l'axe mitoyen ;**

**Considérant de plus que l'immeuble à appartements voisin dispose également d'une extension arrière, sur trois niveaux, avec un recul latéral d'un peu moins de 3 m ;**

**Considérant que cette dernière a une profondeur d'environ 6 m ;**

**Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer que l'accès à la toiture végétale de l'annexe, depuis la porte fenêtre, située au deuxième étage en façade arrière, se limite à l'entretien de cet élément ;**

**Considérant en outre que la dérogation liée à l'isolation n'est que d'environ 30 cm ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant toutefois que l'isolation du mitoyen du bâtiment est également prévue au-dessus de la toiture de l'immeuble voisin ;**

**Considérant que cette occupation de la propriété voisine ne peut être effective que moyennant l'accord des propriétaires voisins concernés ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce qu'une cour latérale avec porte d'accès aux caves y est prévue ;**

**Considérant que cette cour permet d'éclairer la chambre d'amis et la pièce de rangement centrale du sous-sol ;**

**Considérant qu'il ne s'agit nullement de permettre l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les caves de la maison, mais uniquement un accès extérieur direct à ces dernières en façade latérale ;**

**Considérant que cet accès supplémentaire est un accessoire usuel d'une zone de cours et jardin qui, dans le cas de figure présent, est également la zone de retrait latéral ;**

**Considérant par conséquent que cette construction latérale s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que la dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de retrait latéral est acceptable ;**

**Considérant qu'il est prévu d'enduire l'isolation extérieure des façades en conservant les bandeaux horizontaux existants et en supprimant les moulures encadrant les baies ;**

**Considérant que certaines fausses baies seront ouvertes et pourvues de châssis, afin d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie intérieures de la maison ;**

**Considérant que la demande prévoit de repositionner les châssis dans le plan extérieur de la façade existante, de sorte à éviter la perception de la surépaisseur des façades ;**

**Considérant que la teinte claire de l'enduit participera à la remise en valeur du bien ;**

**Considérant que les nouveaux châssis, en bois + aluminium blanc, conservent les divisions, croisillons et la teinte d'origine ;**

**Considérant que les plans n'indiquent pas la réutilisation de la grille en fer forgé présente devant le**

**vitrage de la porte d'entrée de la maison ;**

**Considérant par conséquent que le projet serait de nature à conserver la majorité des caractéristiques architecturales du bien faisant partie du patrimoine immobilier, moyennant conservation de ladite grille en fer forgé ;**

**Considérant que le projet déroge au prescrit du règlement communal sur les bâtisses en matière d'appentis en ce que la demande prévoit le maintien et la rénovation de la remise en fond de parcelle ;**

**Considérant que cette construction a été établie sans permis d'urbanisme, il y a de nombreuses années sans avoir fait l'objet d'aucune plainte à ce jour ;**

**Considérant que la demande prévoit la réhabilitation de ce bâtiment en remise de jardin ;**

**Considérant que cet appentis est érigé le long de la rue de la Piété, derrière le haut mur de clôture existant ;**

**Considérant que la remise s'adosse au pignon en attente de la dernière maison de cette rue ;**

**Considérant dès lors que cette construction n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'appentis est acceptable ;**

**Considérant qu'il est en outre prévu de percer une porte dans le mur de clôture, côté rue de la Piété, en vue d'assurer une liaison piétonne entre cette ruelle et le bien avec sa remise ;**

**Considérant que cet accès supplémentaire, par le biais d'une porte en bois de clôture, s'intègre au bâti circonvoisin ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réaliser une corniche en bois débordante similaire à l'existant ;
- placer un garde-corps, dans le plan de la façade, devant la porte-fenêtre donnant accès à la toiture plate de l'extension, depuis le 2<sup>ème</sup> étage,
- conserver la grille en fer forgé de la porte d'entrée,
- obtenir l'accord des propriétaires voisins quant à la pose de l'isolation extérieure du mur mitoyen du 2<sup>ème</sup> étage,
- prévoir une plantation d'arbre à haute tige pour masquer le haut pignon voisin de droite.

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

**et l'avis minoritaire (AATL-DMS) suivant :**

**« Considérant que l'isolation extérieure de l'immeuble induit la suppression de tous les détails décoratifs (encadrements des baies, caches-boulins, corniche débordante,...) caractéristiques du style néo-classique et modifie le rythme des façades et banalise cet immeuble de caractère**

**Avis défavorable sur l'isolation extérieure. »**

## DIXIÈME OBJET

**Dossier 14.769 – Demande de la s.a. Willy TANS pour la régularisation de l’augmentation du volume du logement situé en toiture (3<sup>ème</sup> étage) et de la non réalisation des couvertures des voies carrossables en zone de recul et à l’arrière d’un immeuble mixte, chaussée de Wavre 1308.**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation avec point de variation de mixité, le long d’un liseré de noyau commercial et d’un espace structurant

**DESCRIPTIF :** Régularisation de l’augmentation du volume du logement situé en toiture (3<sup>ème</sup> étage) et de la non réalisation des couvertures des voies carrossables en zone de recul et à l’arrière d’un immeuble mixte

**ENQUETE :** Du 3 au 17 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

**MOTIFS :**

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

**AUDITION :** Monsieur Frank TANS, le demandeur, Monsieur YACOUBI 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 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 la régularisation de l’augmentation du volume du logement situé en toiture (3<sup>ème</sup> étage) et de la non réalisation des couvertures des voies carrossables en zone de recul et à l’arrière d’un immeuble mixte abritant des grands commerces spécialisés ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture en ce que le logement agrandi dépasse les profils mitoyens des constructions voisines ;

Considérant effectivement que la construction mitoyenne la plus haute est de gabarit “rez + 2 + toiture”, il est dès lors impossible d’effectuer une modification de volume de ce logement situé au 3<sup>ème</sup> étage sans déroger au règlement régional d’urbanisme ;

Considérant que cette augmentation de volume a été effectuée lors de la construction de l’immeuble en 1987 ;

Considérant que cet agrandissement améliore les conditions de confort et d’habitabilité du logement ;

Considérant que les transformations apportées audit logement sont la suppression de la troisième chambre, la création d’une salle à manger, d’une terrasse couverte et la modification de sa répartition intérieure ;

Considérant que ce volume n’est pratiquement pas perceptible depuis l’espace public, vu le recul du volume par rapport aux plans des façades de l’immeuble mixte ;

Considérant également la présence de reculs plantés sur le pourtour de la terrasse de l’appartement ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture est acceptable ;

**Considérant que la non réalisation de la couverture d'une partie de l'accès carrossable chaussée de Wavre ne devrait pas avoir de réel impact en matière de protection contre les bruits de voisinage vu notamment sa faible étendue ;**

**Considérant toutefois que la non réalisation de la couverture de l'accès carrossable à l'arrière du bâtiment (sortie du site) porte atteinte à l'intérieur de l'îlot du fait de son manque d'esthétisme et compte tenu des nuisances sonores qu'elle engendre ;**

**Avis favorable à condition de prévoir une toiture végétalisée extensive couvrant la rampe de sortie carrossable à l'arrière du site.**

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

## ONZIÈME OBJET

Dossier 14.800 – demande de Monsieur et Madame LEBEAULT pour la rehausse du volume principal et la construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage de la maison unifamiliale sise rue des Trois Ponts 72.

---

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Rehausse du volume principal et construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 3 au 17 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art. 6)
    - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur BRUNET, 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 rehausse du volume principal et la construction d'une extension à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 au 17 septembre 2009 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

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 2<sup>ème</sup> étage dépasse le profil mitoyen voisin le plus haut ;

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

Considérant néanmoins que l'emprise au sol de la maison n'est pas augmentée ;

Considérant que la rehausse du volume principal de la construction est prévu dans la prolongation de la maison mitoyenne voisine la plus haute (côté gauche – n° 72a) ;

Considérant dès lors que cette rehausse maintenant le style architectural existant du bien permettant l'aménagement d'un dressing, d'une salle de bains, d'une salle de jeux et d'un rangement s'intègre au bâti circonvoisin ;

Considérant que le volume en dérogation abrite la chambre supplémentaire projetée ;

Considérant que cette extension s'aligne à la façade arrière existante du bien et à celle de la maison voisine de gauche ;

Considérant que le bien et la construction voisine occupent l'angle de la rue des Trois Ponts avec une imbrication particulière ;

Considérant que la façade arrière de l'extension sollicitée s'aligne à la lucarne de la construction voisine de gauche ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme sont accentuées par la présence d'une petite toiture plate terminant un volume de gabarit *rez + 1* ;

Considérant que cette toiture plate constitue la jonction entre la toiture en pente de la maison voisine de gauche et le bien faisant l'objet de la demande ;

**Considérant que l'extension du logement unifamilial est uniquement prévu au dernier niveau, ce qui limite fortement les nuisances (ensoleillement, luminosité) vu la disposition particulière des parcelles ;**

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

**Considérant qu'il y a lieu de veiller à la qualité architecturale des châssis et porte et d'éviter les profilés en PVC plats et larges ;**

**Avis favorable à condition de prévoir soit des châssis en bois soit des châssis présentant une qualité architecturale comparable. Lors d'un renouvellement ultérieur des châssis et porte existants respecter cette disposition. »**

## DOUZIÈME OBJET

**Dossier 14.781 – Demande de certificat d’urbanisme introduite par la s.a. Immo Sovereign pour la rehausse (2 niveaux – 5 appartements) d’un immeuble de logements et bureau, boulevard du Souverain 286-288-290**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Rehausse (2 niveaux – 5 appartements) d’un immeuble de logements et bureau
- ENQUETE :** Du 5 au 19 septembre 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de hauteur de façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)
  - Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (pour avis)
- AUDITION :** Monsieur VERSTRAETE, le demandeur, Monsieur COTTENIER, Monsieur GRULOOS, Monsieur SOLINIS CARRERA, les 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 mixte, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit d’une demande de certificat d’urbanisme pour la rehausse (2 niveaux – 5 appartements) d’un immeuble de logements et bureau ;

Considérant que l’extension consiste plus précisément en la construction d’un volume sur deux niveaux en partie gauche de l’immeuble et sur un niveau en recul en partie droite ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 5 au 19 septembre 2009 et qu’aucune réclamation n’a été introduite en cours d’enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4), de hauteur de façade avant (titre I art. 5) et de toiture (titre I art. 6) ;

Considérant que la dérogation relative à la profondeur concerne les terrasses aménagées sur les toitures plates des annexes, au 5<sup>e</sup> étage ;

Considérant que ces terrasses respectent les dispositions du code civil en matière de vues sans nécessiter de modification de mitoyen ;

Considérant de plus que l’immeuble voisin de droite possède également de vastes terrasses, notamment à l’arrière ;

Considérant toutefois que ces terrasses voisines sont moins profondes et qu’il convient de limiter la profondeur des terrasses projetées afin de diminuer l’atteinte du projet en intérieur d’îlot ;

Considérant que la dérogation relative à la hauteur de la façade avant porte sur 1,10 m ;

Considérant toutefois que la hauteur projetée est similaire à celle que présente l’immeuble voisin de droite sur une partie importante de sa largeur et en retrait par rapport à l’axe mitoyen ;

Considérant dès lors que, moyennant implantation de ces volumes avec des reculs (similaires à ceux que comporte l’immeuble voisin de droite) vis-à-vis du plan de la façade avant existante, cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la dérogation relative à la toiture concerne les terrasses susvisées ainsi que le fait que le projet dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas et ponctuellement (à l’avant et à l’arrière) le profil mitoyen le plus haut ;



**Considérant que, moyennant réduction de la profondeur des terrasses et léger recul des volumes projetés vis-à-vis du plan de la façade existante, cette dérogation est acceptable ;**

**Considérant que l'ajout de 5 logements doit s'accompagner de la création d'emplacements de stationnement supplémentaires ;**

**Considérant que le demandeur déclare qu'il est possible d'en créer dans des espaces non utilisés sous l'immeuble n°290 ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **prévoir une zone plantée d'une profondeur de 2 m à l'arrière des terrasses des appartements 1 et 2 et adapter en conséquence l'emplacement des garde-corps**
- **prévoir un emplacement de stationnement supplémentaire par logement créé ;**
- **prévoir un retrait significatif (min 1,7 m) en façade avant sur toute la largeur de l'immeuble et un retrait supplémentaire au 2<sup>ème</sup> niveau;**
- **soigner l'aspect architectural de la façade avant de la rehausse et réaliser des transition harmonieuse vers les immeubles voisins ;**

**Vu la situation du bien en ZICHEE, la demande de permis d'urbanisme sera soumise à l'avis de la commission de concertation.**

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

## TREIZIEME OBJET

Dossier 02/0712 – Demande de permis d’environnement de classe 1B pour l’exploitation d’installations classées dans les immeubles « Iris » et « Les Roseaux », sis avenue de Beaulieu, 6-8, à savoir 2 x 54 emplacements de parking couverts, des chaudières à mazout, des citernes à mazout, des parkings à l’air libre de respectivement 11 et 12 places, rubriques 40A, 68h, 88.3b et 152A. (report d’avis – voir commission de concertation du 24 septembre 2009)

---

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

**DESCRIPTIF :** Exploitation d’installations classées dans les immeubles « Iris » et « Les Roseaux », à savoir 2 x 54 emplacements de parking couverts, des chaudières à mazout, des citernes à mazout, des parkings à l’air libre de respectivement 11 et 12 places, rubriques 40A, 68h, 88.3b et 152A.

**ENQUETE :** Du 26 août au 10 septembre 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle porte sur le nombre de parkings au niveau -1 et les difficultés d’accès aux « boxes garages » à cause des encombrements des accès (poubelles, cartons, ...)

**MOTIFS :** Exploitation d’installations classées

**AUDITION :** néant

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

« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande consiste en une régularisation ;

Considérant que le SIAMU ne s’est pas encore prononcé sur le dossier mais qu’il avait émis des avis en 2003, 2004 et 2005 ;

Considérant que les bâtiments sis aux n° 6 et 8 Avenue de Beaulieu forment une seule unité technique et géographique ;

Considérant que l’installation étant située en zone d'habitation au PRAS, cela correspond à une zone 2 définie par l’arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées ;

Considérant que le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées et qu'il y a lieu d'y inclure des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur ;

Considérant que l’enquête publique qui s’est tenue du 26 août au 10 septembre 2009 et a révélé une opposition ;

Considérant que la réclamation reçue lors de l’enquête publique porte sur le nombre de parkings au niveau -1, sur les difficultés d’accès aux « boxes garages » à cause des encombrements des accès (poubelles, cartons, ...) et sur le fait que les plans de la demande de permis d’environnement ne correspondent pas à la situation existante ;

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête ;

Considérant que les installations sont existantes et que dès lors les conditions d’exploitation sont d’application immédiate ;

Considérant que la visite sur place effectuée par un représentant de la commune et un représentant de l’IBGE a permis d’établir que les plans de la demande ne correspondent pas à la situation existante ;

Considérant que la correspondance entre la situation existante et le permis d’urbanisme en vigueur n’a pu être établie vu l’absence de plans de situation existante ;

**Considérant qu'il s'agit d'un aspect essentiel de la demande ;**  
**Considérant qu'il ressort également de la visite sur place que la ventilation du parking doit être renforcée ;**

**Avis défavorable.**

**L'IBGE s'abstient. »**

## QUATORZIEME OBJET

**Dossier 14.798 – Demande de Madame et Monsieur PITZ-PORTIER pour la transformation de la maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1555 (report d’avis – voir commission de concertation du 24 septembre 2009)**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation, le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Transformation d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 27 août au 10 septembre 2009. Une demande d’audition nous est parvenue en cours d’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)
  - Dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24)
  - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Néant

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

« Considérant que le bien se situe en zone d’habitation, le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de transformer une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la rénovation/transformation intérieure complète du bâtiment, la rénovation/restauration de la façade avant, la construction d’une petite extension et l’aménagement d’une terrasse au 2<sup>e</sup> étage, la construction d’un vaste abri de jardin en fond de parcelle (environ 63 m<sup>2</sup>), l’aménagement de deux emplacements de stationnement en zone de recul latéral, la construction d’un dispositif de fermeture de la parcelle à l’alignement (mur muni de portes) et l’abattage d’arbres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 27 août au 10 septembre 2009 et qu’une demande d’audition a été introduite en cours d’enquête ;

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 la terrasse et la petite extension projetées au 2<sup>e</sup> étage dépassent les profils mitoyens ;

Considérant toutefois que ces aménagements n’engendrent qu’une faible rehausse de mitoyen (48 cm) ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d’urbanisme sont minimales et acceptables ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d’abri de jardin (art. 24) en ce qu’il est prévu de construire un abri en fond de parcelle ;

Considérant toutefois qu’il s’adosse à des murs existants ;

Considérant les dimensions importantes de la parcelle (environ 925 m<sup>2</sup>) ;

Considérant l’existence d’un clos comportant des maisons et garages en intérieur d’îlot à l’arrière de la parcelle ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

**Considérant l'existence, sur la parcelle, d'un arbre (ginkgo biloba) faisant l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde comme site (AGRBC du 17 janvier 2008) ;**

**Considérant que la demande préserve cet arbre mais prévoit une légère intervention sous sa couronne (angle terrasse) ;**

**Considérant que les arbres à abattre sont principalement des plantations spontanées, surnuméraires semi-naturelles, laissées en croissance libre (érables, frênes, ...) ;**

**Considérant que dans le cadre d'une rénovation complète, les propriétaires comptent remplacer les arbres abattus par des arbres et des arbustes variés et à bonne distance des limites mitoyennes (cfr rapport daté du 28 septembre 2009) ;**

**Considérant que l'abattage de ces arbres permettra aux arbres maintenus de se développer plus harmonieusement et de dégager la zone de jardin ;**

**Considérant que, vu les arbres maintenus et les replantations attendues, la propriété sera verdoyante et bien arborée ;**

**Considérant que la façade avant est rénovée dans le respect de ses qualités architecturales ;**

**Considérant que le bâtiment faisant face à la façade latérale est implanté en mitoyenneté;**

**Considérant dès lors qu'il est acceptable de prévoir un emplacement de stationnement à l'air libre, limité à une profondeur de 6 m et ne portant pas atteinte à la zone de jardin ;**

**Considérant toutefois que le dispositif clôturant la parcelle à l'alignement est peu intégré au bâtiment ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **revoir le dispositif de fermeture de la parcelle à l'alignement : suppression du bandeau surmontant les accès, prévoir des grilles (ajourées) et limiter l'accès voiture à une largeur d'environ 3 m**
- **limiter la capacité de la zone de stationnement à un véhicule, la couvrir d'une structure légère et discrète de type pergola et adapter son aménagement en conséquence**
- **respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites vers la propriété mitoyenne (augmenter la largeur du recul planté de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage à 1,90 m)**
- **prévoir des cheminées en maçonnerie en lieu et place des buses de cheminée en inox projetées**
- **supprimer l'accès arrière au terrain (depuis le clos des Châtaigniers)**
- **adapter les dimensions de la terrasse au sol de manière à éviter toute intervention sous la couronne de l'arbre sauvegardé**
- **soumettre à l'AATL-DMS, avant le début du chantier, un plan de clôtures visant à protéger l'arbre sauvegardé**
- **présenter un plan de réaménagement complet du jardin tenant compte du rapport daté du 28 septembre 2009.**

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

A.-F. COSSEE

A. LEFEBVRE