

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

**31-10-2013**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur F. STEVENNE, membre AATL-DU  
Mme V. DESPEER, membre pour l'IBGE  
Madame M. KREUTZ, membre AATL-DMS  
Mme R. SNAPS, membre communal  
Mme C. KUHN, architecte  
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :  
Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD. Mme J. BAYOT Mme C. WAUTERS

---

**1<sup>er</sup> OBJET**

**Dossier 15741 – Demande de Madame PREVOT Sophie Anne pour construire une extension avec toiture terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et transformer un immeuble en rez-de-chaussée commercial et deux logements, chaussée de Wavre 1703A**

---

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

**DESCRIPTION :** construire une extension avec toiture terrasse à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et transformer un immeuble en rez-de-chaussée commercial et deux logements

**ENQUETE :** du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Mesdames PREVOT et MELIANI, les demanderesses

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 construire une extension avec toiture terrasse à l'arrière du 1er étage et de transformer un immeuble en rez-de-chaussée commercial et deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- la construction d'un volume à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, pour y aménager une chambre supplémentaire,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension,
- la subdivision du logement des niveaux supérieurs en deux appartements,
- l'aménagement d'une 3<sup>ème</sup> chambre, pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, à l'entresol ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension surmontée de la terrasse dépassent les profils mitoyens et en ce qu'elles occupent toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que les parcelles avoisinantes présentent d'importantes constructions ;

Considérant la présence d'un hangar en mitoyenneté, en intérieur d'îlot ;

Considérant que le volume à régulariser est adossé à trois hauts murs mitoyens ;

Considérant que la terrasse à régulariser dépasse partiellement de ces murs mitoyens ;

Considérant toutefois que l'extension à régulariser n'a pas été exécutée conformément aux règles de l'art ;

Considérant néanmoins que la superficie de la chambre projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse légèrement les 9 m<sup>2</sup> imposés au titre II du RRU ;

Considérant toutefois que sa hauteur sous plafond, à savoir 2,35 m, est inférieure aux 2,50 m imposés à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que la terrasse à régulariser conserve un espace d'une hauteur d'environ 40 cm entre la toiture plate de l'extension à régulariser et les poutres de son plancher ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de se conformer à cette disposition ;

Considérant également que cette pièce ne présente pas 1/5<sup>ème</sup> de superficie nette éclairante, contrairement aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse à régulariser sur la toiture plate de l'extension engendre des vues non-conformes aux prescriptions du code civil vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil et d'améliorer les conditions d'habitabilité de l'appartement 1 ;

Considérant que ces constructions ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le bien abritait initialement un seul logement et que la demande vise également la régularisation de la subdivision du bâtiment en deux appartements ;

Considérant que le premier appartement a été aménagé à l'entre-sol et au 1<sup>er</sup> étage et que le second logement occupe le 2<sup>ème</sup> étage et les combles ;

Considérant que la moitié de la superficie planchers de la seconde chambre du duplex du haut ne présente pas une hauteur de minimum 2,30 m ;

Considérant néanmoins que sa superficie planchers atteint pratiquement 24 m<sup>2</sup> et qu'elle est éclairée par deux fenêtres de toiture de bonnes dimensions ;

Considérant que cet appartement respecte toutes les superficies et hauteur sous plafond prévues aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) liée à la chambres en combles est acceptable ;

Considérant que la chambre 3 aménagée à l'entre-sol présente une hauteur sous plafond de seulement 2 m environ ;

Considérant que le permis de bâtir d'origine y prévoyait du dépôt ;

Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposent une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m pour les locaux habitables et de minimum 2,20 m pour les dégagements et autres locaux non habitables ;

Considérant que la dérogation en matière de hauteur sous plafond de cette pièce en tant que local habitable est excessive ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'exclure l'utilisation de la pièce de l'entre-sol en tant que pièce de vie à séjour prolongé ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant dès lors que le maintien de l'utilisation de cette pièce en local non habitable n'engendre aucune dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'une dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme pourrait être acceptable pour une pièce non habitable ou à séjour non prolongé ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réaliser les rehausses de murs suivant les règles de l'art et prévoir une hauteur sous plafond de 2,50 m pour le volume à régulariser,
- augmenter la fenêtre de la chambre 2 de l'appartement 1 en vue de respecter l'éclairage naturel imposé par le titre II du RRU,
- exclure l'utilisation de chambre pour le local situé à l'entre-sol, un bureau ou une buanderie pouvant être acceptés,
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques pour la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage.

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

## 2<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 15750 – Demande de Monsieur NIKOO Babak pour transformer un dépôt en car-wash (nettoyage à sec) à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1444

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** transformer un dépôt en car-wash (nettoyage à sec) à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte

**ENQUETE :** du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013. huit réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

Les nuisances sonores :

- les bruits d'aspirateur constants qui débutent relativement tôt et peuvent terminer tard, même les samedis
- des allées et venues de voitures, qui klaxonnent
- il y aura 6 jours sur 7 des bruits de soufflerie et de rotation de brosses, qui s'ajoutent à ceux de la circulation de la chaussée de Wavre
- les conversations des personnes qui parlent fort. Toutes les fenêtres du voisinage donnent sur cette cour qui agit comme une caisse de résonance dans l'îlot et cela nuit fortement à la tranquillité des habitants
- une publicité animée par soufflerie en forme de bonhomme vert en tissu agitant les bras dans tous les sens et faisant un bruit épouvantable toute la journée ainsi qu'une partie de la soirée a été placée devant les palissades du terrain sis au 3 rue Mathieu Buntinx pour attirer la clientèle. Pendant deux jours celui-ci a été déplacé et a été remis ensuite à l'endroit initial.
- tout se passe dans la cour intérieure sous une bâche et éclairée par des spots. Quant à la pièce du fond, malgré un système d'air conditionné installé sur le toit, aucune autre ventilation ne semble prévue, et la porte du local risque d'être ouverte en permanence pour aérer, ce qui n'arrangerait rien en ce qui concerne les nuisances sonores.

La moins-value pour les habitations

Les risques de pollution :

La propriétaire du n° 3 rue Mathieu Buntincx étant asthmatique, cette dernière s'inquiète de l'utilisation de produits pouvant être toxiques pour la santé lors du nettoyage des véhicules.

De plus, lors de leur nettoyage, les voitures n'ont pas toujours le moteur éteint, ce qui s'ajoute à la pollution provenant de la circulation dans la chaussée de Wavre.

**La vie dans le quartier :**

Les rapports de voisinage sont bons dans le quartier, certaines personnes se connaissent depuis bien longtemps. Nous nous respectons et des règles de vie se sont établies naturellement.

Toutes ces allées et venues et ces bruits de fond constant créent des tensions et chacun finit par augmenter le son pour se sentir chez lui. Les intervenants ne sont pas opposés à l'exploitation d'une activité commerciale, pour autant qu'elle ne nuise pas à la qualité de vie du voisinage.

**Par rapport à la loi :**

Cette demande d'urbanisme est introduite pour une société déjà opérationnelle.

Il faudra également prendre en compte les embarras de circulation liés à cette activité car on ne peut rentrer et sortir du car-wash qu'un véhicule à la fois.

L'enquête publique a eu lieu au début du mois alors que le car-wash est opérationnel depuis l'été (enseigne sur la façade et bonhomme gonflable sur le trottoir).

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

**AUDITION :** Madame ELAHI, représentant le demandeur, Madame VANHAM, Madame GILLET-JORIS, Monsieur VANDEN BOSSCHE, les réclamants.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité 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 transformer un dépôt en car-wash (nettoyage à sec) à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble mixte ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et que 8 lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les nuisances sonores, la qualité de vie dans les habitations riveraines, les risques de pollution, la mobilité dans le quartier et la procédure par rapport à la loi ;

Considérant que le dépôt situé en fond de parcelle serait affecté à cette activité de car-wash;

Considérant que, sans autorisation ni permis d'environnement, cette activité est actuellement située dans la cour d'un immeuble mixte (bureaux, dépôt et 3 logements), entre la construction à front de parcelle et le dépôt ;

**Considérant que cette activité implique l'utilisation de matériel très bruyant (souffleries, aspirateurs,...) à ciel ouvert ;**

**Considérant que la localisation de cette activité en intérieur d'îlot nuit à la qualité de vie des habitations voisines**

**Considérant que la disposition des lieux ne permet pas la circulation de véhicules qu'implique l'activité;**

**Avis défavorable.**

**Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme doit être refusé. »**

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 15763 – Demande de la S.P.R.L. JMG pour agrandir la lucarne en toiture arrière (permis modificatif du PU 15147 délivré le 20/7/2011) de l'immeuble sis avenue des Traquets 110**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** agrandir la lucarne en toiture arrière (permis modificatif du PU 15147 délivré le 20/7/2011)
- ENQUETE :** du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :
- l'avis défavorable rendu par la commission de concertation du 19/09/2013 à Woluwé-Saint-Pierre sur la même demande
  - le non respect des conditions d'octroi du permis précédent concernant la lucarne, l'interdiction d'utilisation des plates-formes comme terrasses
  - le revêtement des plateformes n'est pas conforme au permis d'urbanisme (Derbigum au lieu de cailloux blancs au 1<sup>er</sup> et toiture végétalisée au 2<sup>ème</sup>)
  - la hauteur de l'extension arrière, au niveau jardin/1<sup>er</sup> étage, est en rehausse de 16 cm par rapport au point le plus haut du mitoyen
  - la vue depuis le n° 108 serait obstruée
  - les travaux d'agrandissement ont provoqué des fissures dans la maison sise au n° 108
- MOTIF :** dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- AUDITION :** Madame de KERKHOVE - RAPOPORT, une réclamante.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant qu'il s'agit d'agrandir la lucarne en toiture arrière (permis modificatif du PU 15147 délivré le 20/7/2011) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser l'élargissement de +/- 90 cm de la lucarne sur le versant arrière de la toiture par rapport à celle prévue dans le permis d'urbanisme précité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'avis défavorable rendu par la commission de concertation du 19/09/2013 à Woluwé-Saint-Pierre sur la même demande
- le non respect des conditions d'octroi du permis précédent concernant la lucarne, l'interdiction d'utilisation des plates-formes comme terrasses
- le revêtement des plateformes n'est pas conforme au permis d'urbanisme (Derbigum au lieu de cailloux blancs au 1<sup>er</sup> et toiture végétalisée au 2<sup>ème</sup>)
- la hauteur de l'extension arrière, au niveau jardin/1<sup>er</sup> étage, est en rehausse de 16 cm par rapport au point le plus haut du mitoyen
- la vue depuis le n° 108 serait obstruée
- les travaux d'agrandissement qui ont provoqué des fissures dans la maison sise au n° 108 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne projetée dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que le bien est situé en partie sur la commune d'Auderghem et en partie sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre ;

Considérant que la commission de concertation du 19 septembre 2013 à Woluwé-Saint-Pierre a émis un avis défavorable sur la demande ;

Considérant que l'adresse se trouve à Auderghem mais que les travaux effectués ci-dessous se situent sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Pierre ;

Considérant que parmi les conditions du permis précité, la lucarne devait respecter une largeur maximale égale aux 2/3 de celle de la façade arrière ;

Considérant que l'élargissement de la lucarne dénature les proportions entre cette lucarne, la toiture et la façade arrière et fait apparaître cette lucarne plus comme un étage supplémentaire que comme une annexe à la toiture ;

Considérant que l'ajout d'une fenêtre de plain-pied à cet endroit augmente les vues plongeantes et risque de porter atteinte à l'intimité de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que cette demande de régularisation est due au non-respect du dernier permis d'urbanisme délivré précité ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable :

**Avis défavorable.**

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) n'est pas octroyée, et le permis doit donc être refusé. »

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15744 – Demande de Monsieur et Madame WEEMAELS - PINOY pour agrandir l'immeuble, l'isoler et le transformer en maison unifamiliale, avenue du Kouter 242**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** agrandir l'immeuble, l'isoler et le transformer en maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur et Madame WEEMAELS - PINOY, les demandeurs et Monsieur AMAND, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant qu'il s'agit d'agrandir l'immeuble, l'isoler et le transformer en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, de même profondeur que les extensions existantes de fait,
- la transformation de l'étage des combles en étage en recul abritant deux chambres, une salle de douche et un espace de rangement,
- l'agrandissement du niveau des caves aux mêmes dimensions que celles du rez-de-chaussée projeté,
- la réalisation d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée avec accès au jardin ainsi qu'un accès entre le jardin et le sous-sol,
- l'isolation de l'immeuble transformé en maison unifamiliale par l'extérieure et
- la modification de l'esthétique des façades (pose d'un bardage en bois et de châssis en aluminium, réalisation d'un muret d'alignement en acier corten, etc.) ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que le profil du projet dépasse le profil mitoyen le plus haut à l'arrière des rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que le profil du projet dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas ;

Considérant néanmoins que la construction voisine de droite, la moins profonde est anormalement peu profonde, car située à proximité immédiate d'un angle ;

Considérant que le dépassement du profil projeté à l'arrière des rez-de-chaussée et 2<sup>ème</sup> étage sont minimes et ne concernent que les parties supérieures de ces niveaux ;

Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ne nécessite qu'une légère rehausse du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la profondeur de bâtisse maximale du projet atteint pratiquement 14 m, isolation de la façade avant comprise ;

Considérant le maintien d'un jardin de bonnes dimensions (taux d'imperméabilisation de la parcelle de moins de 50 %) ;

Considérant en outre l'orientation Sud du jardin ;

Considérant que le projet, dans le cadre de la transformation de l'immeuble à deux appartements en maison unifamiliale, supprime toute terrasse en hauteur par rapport au niveau du jardin ;

Considérant que les modifications de volume sollicitées ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce qu'une isolation de la façade avant est prévue par l'extérieur, ce qui modifie l'implantation du front de bâtisse du bien de 30 cm ;

Considérant que l'isolation sollicitée est recouverte d'un bardage en bois lasuré pour l'oriel et d'un enduit blanc pour la partie de la façade au front de bâtisse ;

Considérant que la différence d'alignements avec les constructions voisines est atténuée du côté gauche par la descente d'eau de pluie voisine ;

Considérant la présence d'une zone de recul d'environ 4,70 m ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (prescription particulière 1.5.2° du PRAS) ;

Considérant que l'immeuble, de gabarit *rez + 1 + toiture avec lucarne*, présente une façade avant en briques jaunes munie d'un oriel enduit de teinte claire ;

Considérant que le projet, de gabarit *rez + 2 à toiture plate*, présentera un oriel recouvert d'un bardage en bois lasuré ajouré au 2<sup>ème</sup> étage et des parties enduites de teinte blanche de part et d'autre de cet oriel ainsi qu'un muret d'alignement en acier corten surmonté d'une grille en ferronnerie de teinte noire ;

**Considérant que les teintes des matériaux projetés s'accordent aux teintes avoisinantes existantes ;**

**Considérant en outre l'aspect hétéroclite des caractéristiques architecturales des constructions voisines (toiture mansardée, toiture plate, toiture à versants, enduits, briques peintes, briques, etc.) ;**

**Considérant dès lors que l'esthétique de la demande s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâti circonvoisin ;**

**Considérant que la terrasse sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée est prévue au même niveau que cet étage, soit environ 1 m au-dessus du niveau naturel du jardin à l'extrémité de cette terrasse ;**

**Considérant que cet aménagement crée une cour couverte à l'arrière du sous-sol ;**

**Considérant que le revêtement de sol de cette cour est indiqué comme étant perméable sur les plans ;**

**Considérant que cette terrasse, d'une profondeur de 4 m, est adossée au mur de clôture existant côté gauche (vers le n° 240) et est bordée par l'escalier d'accès au sous-sol côté droit (vers le n° 244) ;**

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

**Considérant en outre que le programme du projet, à savoir une maison unifamiliale à trois chambres et deux bureaux, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et aux dimensions de la parcelle ;**

**Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la stabilité du bardage en bois du balcon du 2<sup>ème</sup> étage et de sa conformité aux normes en vigueur relatives aux garde-corps ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- expliciter l'essence du bardage en bois et de son traitement en garantissant le maintien d'une finition esthétique (pas de noircissement, variation de teinte uniforme, etc.),
- fournir un détail technique précisant la stabilité du bardage en bois du balcon du 2<sup>ème</sup> étage et en s'assurant de sa conformité aux normes en vigueur relatives aux garde-corps.

**Des plans adaptés et informations complémentaires seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »**

## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15765 – Demande de Monsieur WATERKEYN François pour réaliser une piscine en fond de parcelle, démolir un appentis et reconstruire un nouvel abri de jardin, avenue Charles Schaller 34**

---

- ZONE :**
- au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
  - au PPAS n° 42 (A.R. du 10/03/1987) : zone d'habitat et zone de cours et jardins
- DESCRIPTION :** Réaliser une piscine en fond de parcelle, démolir un appentis et reconstruire un nouvel abri de jardin
- ENQUETE :** du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement les nuisances sonores engendrées par l'utilisation de la piscine et l'atteinte à l'intimité qui en découle.
- MOTIFS :**
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - Dérogation à la prescription VII du PPAS n° 42 (Zone de cours et jardins)
- AUDITION :** Monsieur WATERKEYN François, le demandeur, Monsieur VANDERVEKEN Etienne, l'architecte et les réclamants : Monsieur VAN BELLINGHEN et Madame MOENS.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 d'habitat et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;**

**Considérant qu'il s'agit de réaliser une piscine en fond de parcelle, démolir un appentis et reconstruire un nouvel abri de jardin ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur les nuisances sonores engendrées par l'utilisation de la piscine et l'atteinte à l'intimité qui en découle ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de cours et jardins (prescription VII) en ce que le plan prévoit de laisser cette zone libre de toute construction et en ce qu'il prévoit une hauteur de haies de 1,50 m ;**

**Considérant que l'appentis à démolir présente une projection au sol de plus de 18 m<sup>2</sup> et que le projet d'abri est limité à environ 11 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cet abri sera implanté à 1 m de la limite mitoyenne la plus proche ;**

**Considérant que la superficie de la piscine atteint pratiquement 22 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un élément domestique récréatif compatible avec la zone du PPAS ;**

**Considérant que les techniques de la piscine sont prévues dans le cabanon existant maintenu tel quel ;**

**Considérant que cet abri est implanté à moins de 1 m de la limite de fond de parcelle ;**

**Considérant dès lors que ces techniques pourraient engendrer des nuisances sonores excessives pour les propriétés voisines ;**

**Considérant le maintien d'un jardin perméable, planté en pleine terre, de bonnes dimensions (distance d'environ 31 m, dans l'axe médian de la parcelle, entre la véranda existante et la limite de fond de jardin) ;**

**Considérant toutefois que les jardins mitoyens en fonds de parcelle présentent des dimensions fortement réduites par rapport à celles des maisons érigées à front de l'avenue Schaller ;**

**Considérant que les dimensions du jardin permettent d'implanter la piscine à des distances plus importantes des limites de propriété ;**

**Considérant que le règlement communal sur les bâtisses autorise une hauteur de haies de 1,80 m ;**

**Considérant que cette hauteur permet d'assurer davantage d'intimité dans les jardins ;**

**Considérant que les dérogations à la prescription VII du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de zone de cours et jardins est acceptable moyennant adaptation de l'implantation de la piscine ;**

**Avis favorable à condition de :**

- **maintenir l'appentis de jardin à démolir et reconstruire à son emplacement actuel,**
- **implanter la piscine au-delà du plan des deux cabanons existants,**
- **isoler acoustiquement l'abri de jardin accueillant les installations techniques de la piscine.**

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

## **6<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 15767 – Demande de Monsieur JAHANGIR Sajal pour transformer et agrandir le bâtiment existant en immeuble à trois appartements sis avenue des Volontaires 13.**

---

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

**DESCRIPTION :** Transformer et agrandir le bâtiment existant en immeuble à trois appartements.

**ENQUETE :** Du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

- MOTIFS :**
- Dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU
  - Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
  - Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur JAHANGIR Sajal, le demandeur et Monsieur NEVE Vincent, l'architecte.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir le bâtiment existant en immeuble à trois appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation de l'immeuble en trois appartements,
- l'aménagement de locaux de services au sous-sol (local poubelles, local vélos/poussettes, nettoyage, compteurs et une cave par logement),
- l'extension et la transformation du rez-de-chaussée en appartement à une chambre, par le biais, notamment, de l'élargissement de l'annexe existante à toute la largeur de la parcelle,
- l'extension et la transformation du 1<sup>er</sup> étage en appartement à une chambre avec balcon,
- l'extension et la transformation des 2<sup>ème</sup> étage et combles en appartement à deux chambres et chambre d'amis, par le biais, notamment d'une rehausse de la façade avant ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée dépasse les deux constructions moyennes (la moins profonde de 2 m et la plus profonde de 1,20 m), en ce que la profondeur de l'extension des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dépassent celle de la construction voisine la moins profonde de 3,70 m ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée s'aligne à la profondeur existante côté droit de la parcelle ;

Considérant que le projet réduit la profondeur de l'annexe existante côté droit de la parcelle d'environ 1,50 m ;

Considérant qu'un balcon, accessible depuis le salon du 1<sup>er</sup> étage, d'une profondeur d'environ 1,50 m et d'une largeur de 2,25 m est également prévu sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;

**Considérant que l'extension du 2<sup>ème</sup> étage s'aligne à la profondeur de la construction voisine la plus profonde (voisin de droite – n° 11) ;**

**Considérant que les extensions sollicitées à l'arrière du bien permettent l'aménagement de trois logements présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant que les transformations de volume ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne sollicitée en toiture arrière dépasse 2 m ;**

**Considérant que cette lucarne permet d'augmenter l'habitabilité de la seconde chambre du duplex et d'éclairer la cage d'escalier commune de l'immeuble ;**

**Considérant que l'impact visuel de la lucarne lié à son implantation dans le plan de la façade arrière est atténué par les extensions à l'arrière des rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de l'immeuble ;**

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

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1<sup>er</sup>, al. 4 du CoBAT ;**

**Considérant que le projet prévoit une légère rehausse de la façade avant ;**

**Considérant que cette rehausse est prévue dans le respect des caractéristiques architecturales existantes du bien ;**

**Considérant que les châssis proposés respectent les cintrages et divisions d'origines de l'immeuble, mais que leur matériau et teinte ne sont pas indiqués sur les plans ;**

**Considérant qu'il y a lieu de s'assurer, en façade avant, que les châssis, la corniche et la porte d'entrée, respectent strictement les caractéristiques architecturales d'origine du bien (divisions, cintrages et profils) ;**

**Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer que les briques servant à la rehausse du bien soient identiques en teinte et format à celles existantes ;**

**Considérant que la légende des matériaux est absente des plans ainsi que les fenêtres de toiture ;**

**Considérant que le programme de trois logements est acceptable ;**

**Considérant toutefois qu'il y a lieu de revoir certains aménagements intérieurs comme convenu en séance avec l'architecte afin de conserver les qualités spatiales et les décors intérieurs du bien ;**

**Avis favorable à condition de :**

- revoir certains aménagements intérieurs afin de conserver les qualités spatiales et les décors intérieurs du bien,**
- compléter les plans avec la légende des matériaux et les fenêtres de toiture,**

- prévoir, en façade avant, une corniche et des châssis en bois respectant strictement les caractéristiques d'origine du bien (divisions, cintrages et profils) et conserver la porte d'entrée d'origine.

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

### 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15745 – Demande de Monsieur et Madame HUBRECHT ET SCHNEIDER pour agrandir et transformer une maison unifamiliale, avenue Henri Strauven 21**

---

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

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

**ENQUETE :** du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Monsieur MAISIN et Mademoiselle VERHOEST, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 agrandir et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- rehausser et agrandir l'annexe du rez-de-chaussée
- modifier la terrasse du 1<sup>er</sup> étage
- supprimer l'escalier d'accès au jardin depuis le sous-sol
- démolir la petite annexe du 2<sup>ème</sup> étage
- modifier la façade avant

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe projetée du rez-de-chaussée et la terrasse du 1<sup>er</sup> étage dépassent le profil des constructions mitoyennes ;**

**Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée (cuisine) est implantée entre l'annexe existante et s'adosse en partie au mur mitoyen existant de gauche ;**

**Considérant que la construction de cette extension n'engendre qu'une rehausse limitée de ce mur mitoyen (environ 1m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la construction de l'annexe du rez-de-chaussée sont acceptables ;**

**Considérant que la terrasse existante du 1<sup>er</sup> étage est modifiée :**

- 2 lanterneaux d'1m de large sont placés la long des murs mitoyens
- la zone accessible est élargie d'1m vers la propriété de gauche

**Considérant que ce nouvel aménagement engendre des vues droites non-conformes au code civil ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'aménagement de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage sont, moyennant certaines adaptations, acceptables ;**

**Considérant que la maison n'a pas été construite conformément aux plans du permis de la construction octroyé le 25 octobre 1935 ;**

**Considérant que la demande de permis inclut donc la prise d'acte de travaux réalisés avant 1962, probablement lors de la construction de l'immeuble en 1935 ;**

**Considérant que ces modifications portent sur :**

- la transformation de la toiture mansardée en façade avant en toiture à 2 versants
- la construction d'un étage supplémentaire en façade avant
- la modification du balcon

**Considérant que ces modifications ne constituent pas des infractions puisqu'elles ont vraisemblablement été réalisées à la construction de l'immeuble en 1953 ;**

**Avis favorable à condition de réduire la profondeur de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage pour l'aligner à celle de la propriété mitoyenne de gauche**

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

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »**

## 8<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15769 – Demande de la S.P.R.L. CEMA INVEST pour transformer et agrandir l'immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1621**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir l'immeuble mixte
- ENQUETE :** du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013. Trois réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :
- l'opposition à une extension à l'arrière du bien,
  - les vues intrusives vers les jardins sis à l'arrière du bâtiment depuis les terrasses des étages.
- MOTIFS :**
- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur SERMEUS Cédric, le demandeur et Monsieur FILOT AUDRY, l'architecte, Monsieur DESMOTES, Madame FANTUZZI et Madame VAN HOESTENBERGHE, les réclamants.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir l'immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée commercial, sur toute la profondeur de la parcelle,
- la transformation du 1<sup>er</sup> étage en appartement à une chambre avec terrasse sur la toiture plate du commerce,
- la rehausse d'un étage du bâtiment, suivant le profil mitoyen de la construction voisine de droite (n° 1619),
- l'aménagement d'un duplex deux chambres au 2<sup>ème</sup> étage et sous les combles, avec terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant la création d'un logement supplémentaire disposant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et que trois lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'opposition à une extension à l'arrière du bien et les vues intrusives vers les jardins sis à l'arrière du bâtiment depuis les terrasses des étages ;**

**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 commerce occupe toute la profondeur de la parcelle ;**

**Considérant que le volume supplémentaire sera éclairé par un lanterneau ;**

**Considérant que la superficie de l'extension du rez-de-chaussée est limitée à environ 12 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que cette annexe ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens latéraux ;**

**Considérant que la limite de parcelle entre le bien sis le long de la chaussée de Wavre et celui de la rue de l'Application n'est actuellement pas matérialisée physiquement ;**

**Considérant que les jardins des deux propriétés présentent une différence de niveau d'environ 1 m ;**

**Considérant dès lors que la construction du mur de fond de parcelle présentera une hauteur d'environ 2,10 m par rapport au niveau du jardin voisin ;**

**Considérant la disposition particulière de la parcelle située à proximité d'un angle aigu et dont le jardin est orienté au Nord ;**

**Considérant que le commerce disposera d'une entrée distincte ;**

**Considérant que, conformément à la prescription particulière 2.5.1° du PRAS, les actes et travaux relatifs aux commerces, en liseré de noyau commercial, peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;**

**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 sollicitée à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage dépasse les deux profils mitoyens ;**

**Considérant que cette terrasse présentera un recul d'environ 1,40 m par rapport au plan de la façade arrière du 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que le retrait de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage par rapport à la limite de fond de parcelle atteint dès lors environ 4,90 m ;**

**Considérant que cette promiscuité engendrerait des vues intrusives vers les propriétés voisines ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la rehausse du bâtiment déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de la façade arrière dépasse les profils mitoyens ;**

**Considérant que cette rehausse permet l'aménagement d'une chambre spacieuse et d'une salle de bain ;**

**Considérant que les rehausses de mitoyens nécessaires à ladite rehausse ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

Considérant que la terrasse sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage est implantée à environ 2 m de la limite de fond de parcelle ;

Considérant qu'elle surplombe le jardin voisin d'environ 2,15 m ;

Considérant dès lors qu'elle serait de nature à engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que cet aménagement n'est pas acceptable ;

Considérant que la division telle que représentée sur les plans de la demande ne semble pas correspondre à celle du cadastre ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'introduire une demande de division auprès du Collège échevinal et du fonctionnaire délégué, conformément à l'article 104 du CoBAT ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer les terrasses à l'arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages,
- réaliser une toiture végétale sur le volume du 1<sup>er</sup> étage,
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate du commerce (lestage en gravier ou autre – suite à la suppression de la terrasse, le déplacement du lanterneau est accepté).

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

## 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14934 – Demande de Madame WU C/O WHITE LAB ARCHITECTS pour régulariser la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol, la division de la maison en deux appartements et transformer la façade avant de l'immeuble, rue du Vieux Moulin 18**

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol, la division de la maison en deux appartements et transformer la façade avant de l'immeuble

**ENQUETE :** Néant

**MOTIFS :**

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

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

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Considérant qu'il s'agit de régulariser la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol, la division de la maison en deux appartements et transformer la façade avant de l'immeuble ;

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

Considérant que la répartition des deux logements ne reflète pas le bon aménagement des lieux en ce que, notamment, les occupants du logement du bas doivent passer par les parties communes du bien pour accéder à la partie *nuit* de leur logement ;

Considérant que le second logement (studio) est entièrement aménagé sous les combles ;

Considérant de plus que le noyau de circulation central est peu praticable ;

Considérant en outre que le studio ne dispose pas de cave ;

Considérant que les modifications en façade avant, telles que proposées, sont peu qualitatives et n'ont pas de sens dans le cadre du maintien d'une maison unifamiliale ;

Avis défavorable.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme doit être refusé. »

## **10<sup>ème</sup> OBJET**

Dossier 15723 – Demande de Monsieur ALHELAYEL pour transformer et agrandir un immeuble mixte (2 commerces au rez-de-chaussée et 6 logements) et construire un penthouse au 4<sup>ème</sup> étage, square Jean-Baptiste Degreeef 2-4

---

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

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir un immeuble mixte (2 commerces au rez-de-chaussée et 6 logements) et construire un penthouse au 4<sup>ème</sup> étage

**ENQUETE :** du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur MAISIN et Madame VERHOEST, l'architecte et sa collaboratrice.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Lors de la Commission de concertation du jeudi 10 octobre 2013, l'architecte a annoncé en séance que son projet de penthouse avait évolué depuis l'introduction de la demande afin de l'implanter en retrait des façades. Afin de permettre à la commission de prendre connaissance de cette évolution, la commission a reporté son avis dans l'attente de la production de documents illustrant les modifications proposées.

En date du 23 octobre 2013, le demandeur a introduit des plans modifiés ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble mixte (2 commerces au rez-de-chaussée et 6 logements) et construire un penthouse au 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- transformer le restaurant du rez-de-chaussée en 2 commerces
- réaménager 2 logements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages
- construire une extension aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages
- aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

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) en ce que l'étage supplémentaire sollicité et les terrasses des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages dépassent les profils de la construction mitoyenne de référence (n<sup>o</sup>2, avenue de l'Eglise Saint-Julien) ;

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

Considérant la particularité de la parcelle, située sur un angle, en about d'un îlot et à front d'un large carrefour (square Degreef) ;

**Considérant que la situation d'origine de l'immeuble consiste en deux commerces (avec pièces de vies accessoires), atelier et garage au rez-de-chaussée et 6 logements ;**

**Considérant que le permis de bâtir n°11905 octroyé en 1988 autorise la transformation du rez et d'un logement du 1<sup>er</sup> étage en restaurant ;**

**Considérant que la présente demande revient aux affectations prévues au permis de construction de l'immeuble, en 1927 ;**

**Considérant que l'extension latérale du 1<sup>er</sup> étage est remplacée par une extension sur 2 niveaux ;**

**Considérant que cette extension présente des baies similaires à celles existantes ;**

**Considérant que cette extension latérale s'apparente au comblement d'une dent creuse et participe à l'amélioration de la façade arrière du bâtiment et que le traitement particulier des nouvelles façades ne porte pas atteinte aux qualités architecturales des façades existantes ;**

**Considérant que cette expression se prolonge partiellement aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage afin de limiter les terrasses de ces étages ;**

**Considérant que la demande prévoit également la construction d'un étage supplémentaire afin d'y aménager un penthouse avec terrasse ;**

**Considérant les perspectives visuelles multiples et très importantes ;**

**Considérant que l'immeuble d'origine présente une terminaison travaillée et intégrée et qu'il y a lieu de la maintenir en évidence ;**

**Considérant que les plans adaptés présentent un recul d'1m de la façade avant de cet étage ;**

**Considérant que ce recul ne suffit pas à alléger l'impact visuel de cette rehausse ;**

**Considérant que le bardage bois et la « casquette » de la toiture plate de cet étage, participent à alourdir l'ensemble et rentre en concurrence avec les élévations existantes ;**

**Considérant qu'il ya lieu, dès lors, de prévoir un recul plus important par rapport à la façade et les façades latérales et de revoir l'expression architecturale de manière à alléger cette rehausse ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- de prévoir un recul de minimum deux mètres au nu des façades et de prévoir une finition esthétique pour les toitures plates inaccessibles ;**
- de revoir le langage architectural de cette extension en toiture afin d'alléger la rehausse en prévoyant en remplacement du bardage bois une plus grande proportion de surface vitrée et un enduit clair rappelant les bandeaux de l'immeuble ;**
- de supprimer l'élément débordant de la toiture du penthouse afin de diminuer au maximum l'impact visuel de cette extension de manière à maintenir l'accent sur la terminaison de l'immeuble existant ;**

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

## 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15377 – Demande de Monsieur et Madame de NEUVILLE-DEMOLDER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades sise rue Léon Vande Woesteyne 8**

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades
- ENQUETE :** du 12 septembre 2013 au 26 septembre 2013. Deux lettres individuelles de réclamations, trois lettres signées pas deux personnes, deux lettres comportant respectivement six et trois signatures ainsi qu'une lettre de soutien avec 9 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement les points suivants :
- le non respect des caractéristiques urbanistiques existantes du quartier (projet à toiture plate, avec panneaux solaires, matériaux différents et cheminées proéminentes),
  - le non respect du bon aménagement des lieux,
  - le risque de précédent,
  - les pertes d'ensoleillement, de luminosité, de vue et d'intimité pour les constructions voisines (nouvelles baies en façade latérale),
  - l'effet d'enclavement engendré par le projet,
  - la profondeur erronée de la construction voisine de gauche (n° 6 – 12,75 m et non 12,90 m),
  - l'abattage d'arbres trentenaires (demande de replantations),
  - le non respect des prescriptions du lotissement du « Parc des Princes » (PPA 44),
  - les servitudes voisines non respectées,
  - le non-respect de l'équilibre entre le droit individuel de bâtir et l'intérêt général du quartier
  - le gabarit excessif du projet,
  - le non respect de l'affichage pendant l'enquête publique,
  - la disparition de la toiture végétale par rapport à la version précédente.
- MOTIFS :**
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres)
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- AUDITION :** Néant. – Report d'avis

Après un échange de vues, la commission de concertation du jeudi 10 octobre 2013 a décidé de reporter son avis dans l'attente d'un avis juridique relatif aux servitudes mentionnées dans les actes de propriété.

En séance du 10 octobre 2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente d'un avis juridique relatif aux servitudes mentionnées dans les actes de propriété.

Cet avis n'ayant pas encore pu être fourni, la commission de concertation décide, à nouveau, de reporter son avis.

## 12<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PUB/65 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer un panneau publicitaire de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n° 5 du viaduc avenue Herrmann-Debroux (angle boulevard du Souverain)

---

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

**DESCRIPTION :** placer un panneau publicitaire de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n°5 du viaduc

**Avis CDC :** dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

**AUDITION :** les demandeurs

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n° 5 du Viaduc ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif de taille réduite (2 m<sup>2</sup>) ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant que le demandeur se propose de réaliser plusieurs charges d'urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE**, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mise à disposition d'une face du support destinée à l'affichage communal ou régional ;
- remise en état et entretien du pilier (mise en couleur) ;
- déplacement et restauration de la fresque à un autre endroit imposé ;
- conditions imposées par le Collège ».

## 13<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PUB/64 – Demande de S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM (Monsieur MOERMAN) pour placer un panneau publicitaire de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n° 4 du viaduc avenue Gustave Demey (angle boulevard du Souverain)

---

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

**DESCRIPTION :** placer un panneau publicitaire de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n° 4 du viaduc

**Avis CDC :** dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)

**AUDITION :** les demandeurs

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n° 4 du Viaduc ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte du R.R.U. ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif de taille réduite (2 m<sup>2</sup>) ;

Considérant l'absence de gêne quant au placement du dispositif à cet endroit ;

Considérant que les charges d'urbanisme que le demandeur se propose de réaliser pour 3 demandes similaires sur d'autres piliers seraient intéressantes à exiger dans le cas présent également ;

**AVIS FAVORABLE**, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mise à disposition d'une face du support destinée à l'affichage communal ou régional ;
- remise en état et entretien du pilier (mise en couleur) ;
- déplacement et restauration de la fresque à un autre endroit imposé ;
- conditions imposées par le Collège ».

## 14<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier PUB/63 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer 6 panneaux publicitaires de 2 m<sup>2</sup> (3 côté bd du Souverain et 3 côté av. Dehoux), boulevard du Souverain 240**

---

**ZONE :** au PRAS : zone de forte mixité (et espace structurant côté Souverain)

**DESCRIPTION :** placer 6 panneaux publicitaires de 2 m<sup>2</sup> (3 côté bd du Souverain et 3 côté av. Dehoux)

**CDC :**

- dérogation à l'art.19 2° du titre VI du RRU (publicité non lumineuse sur les terrains bâtis en zones générale et élargie) – côté Dehoux
- dérogation à l'art.19 1° du titre VI du RRU (publicité non lumineuse sur les terrains bâtis en zone restreinte) – côté Souverain

**AUDITION :** les demandeurs

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que la demande vise à placer 6 panneaux publicitaires de 2 m<sup>2</sup> à destination de la publicité de Carrefour – 3 du côté Souverain et 3 du côté Dehoux – sur un terrain bâti (magasin Carrefour) ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de forte mixité du P.R.A.S., avec espace structurant du côté Souverain ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte du côté Souverain, et d'une zone de publicité générale du côté Dehoux ;

Considérant que les panneaux seraient placés dans de petites zones de recul arbustives ;

Considérant que la demande déroge à l'article 19 1° et 2° du Titre VI du R.R.U. en ce que les panneaux ne seraient pas placés à plus de 5m de l'alignement ;

Considérant qu'il s'agit de dispositifs publicitaires de petite taille (2 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que ces panneaux ne dénaturent pas l'esthétique des lieux et ne causent aucune gêne ;

Considérant que la profondeur de ces zones de recul ne permet pas le placement des panneaux à plus de 5m de l'alignement ;

**AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6ans. »**

**(Charges d'urbanisme : plaque émaillée)**

## 15<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PUB/66 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer 2 panneaux publicitaires de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n° 9 du viaduc sis avenue Herrmann-Debroux (angle avenue Joseph Chaudron)

---

- ZONE :** au PRAS : zone de voirie, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** placer deux panneaux publicitaires de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n°9 du viaduc
- Avis CDC :** dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)
- AUDITION :** les demandeurs

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que la demande vise à placer deux panneaux publicitaires de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n° 9 du Viaduc ;  
Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie et espace structurant du P.R.A.S. ;  
Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;  
Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;  
Considérant qu'il s'agit de dispositifs de taille réduite (2 m<sup>2</sup>) ;  
Considérant l'absence de gêne quant au placement des dispositifs à cet endroit ;  
Considérant que le demandeur se propose de réaliser plusieurs charges d'urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE**, pour une durée de 6 ans, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- mise à disposition d'une face de chaque support destinée à l'affichage communal ou régional ;
- remise en état et entretien du pilier (mise en couleur) ;
- déplacement et restauration de la fresque à un autre endroit imposé ;
- conditions imposées par le Collège ».

## 16<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PUB/67 – Demande de la S.A. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer 2 panneaux publicitaires de 2 m<sup>2</sup> sur le pilier n° 22 du viaduc avenue Herrmann-Debroux (angle chaussée de Wavre)

---

- ZONE :** au PRAS : zone de voirie, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** placer deux panneaux publicitaires de 2 m2 sur le pilier n°22 du viaduc
- Avis CDC :** dérogation à l'art. 31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique)
- AUDITION :** les demandeurs

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« **Considérant que la demande vise à placer deux panneaux publicitaires de 2 m2 sur le pilier n° 22 du Viaduc ;**  
**Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie et espace structurant du P.R.A.S. ;**  
**Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite du R.R.U. ;**  
**Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce qu'il s'agit de placer une publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (art. 31 – la demande n'est pas située dans une zone commerciale en zone générale ni en zone élargie) ;**  
**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU en ce qu'il ne respecte pas les dispositions du dernier alinéa de l'article 23 du titre VI en ce qu'un dispositif d'utilité publique existe à moins de 50 m de l'emplacement sollicité ;**  
**Considérant que déroger à ces prescriptions du règlement régional d'urbanisme irait à l'encontre du bon aménagement des lieux ;**

**AVIS DEFAVORABLE. »**

-----