

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

**12-12-2013**

---

**Présents/Aanwezig :**

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

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

---

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

**Dossier 15793 – Demande de S.C.R.L. BKCP pour régulariser les unités de HVAC (en façade arrière du rez-de-chaussée), boulevard du Souverain 147A**

---

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

**DESCRIPTION :** régulariser les unités de HVAC (en façade arrière du rez-de-chaussée)

**ENQUETE :** du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013. Une réaction écrite nous est parvenue en cours d'enquête signalant l'absence d'objection à la régularisation de l'installation du système de Ventilation à Régulation Variable fixée au mur postérieur de l'immeuble.

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

**AUDITION :            Monsieur GHEYSENS, l'architecte.**

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

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et 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 de régulariser les unités de HVAC (en façade arrière du rez-de-chaussée) ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation du placement des installations extérieures (3 blocs)liées aux pompes à chaleur, sur la façade arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble mixte ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013 et qu'une lettre d'observation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que cette lettre porte principalement sur l'absence d'objection à la régularisation de l'installation du système de Ventilation à Régulation Variable fixée au mur postérieur de l'immeuble ;**

**Considérant que les plans annexés à la demande mentionnent des unités de VRV ;**

**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 ces éléments dépassent entièrement et de plus de 3 m le profil de la construction voisine la moins profonde ;**

**Considérant que ces installations, telles que proposées, ne seront pas visibles depuis les logements avoisinants ;**

**Considérant que ces installations existantes n'ont pas fait l'objet de plaintes ;**

**Considérant que l'architecte du demandeur déclare en séance que ces installations ne fonctionnent que pendant les heures d'ouverture des bureaux ;**

**Considérant qu'elles ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, telles que localisées ;**

**Considérant que l'architecte du demandeur déclare en séance que les installations de ventilation placées sur la toiture plate inaccessible sans permis d'urbanisme ont été enlevées ;**

**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 toutefois que les plans introduits ne reflètent pas la situation existante de droit ;**

**Considérant que la terrasse représentée et aménagée entre la limite de parcelle de gauche (vers le n° 149) et le volume du rez-de-chaussée n'a pas été autorisée ;**

**Considérant effectivement que les plans du permis d'urbanisme d'origine (référence 13.820, délivré le 27 septembre 2005) précisent une toiture plate inaccessible, excepté pour entretien et prévoient le placement de bacs plantés permettant d'assurer une meilleure intimité à la cour de l'immeuble de logement voisin ;**

Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence et de remettre les lieux en pristin état ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer la terrasse aménagée à l'arrière du rez-de-chaussée sans permis d'urbanisme préalable,
- y placer les bacs plantés, conformément aux plans annexés au permis d'urbanisme n° 13.820 relatif à la construction de l'immeuble délivré le 27 septembre 2005

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.

## **2<sup>de</sup> VOORWERP**

Dossier 15791 – Aanvraag van N.V. LRS voor het regulariseren van het aanleggen van een kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping, van een studentenwoning op de verdiepingen van het voorgebouw en het uitbreiden van het achtergebouw met aanleg van een bijkomende wooneenheid, Waversesteenweg van 1073 tot 1075

---

**GEBIED :** in het GBP : gemengd gebied, langsheen een structurerende ruimte in het BBP nr 6: woon-, handels- en nijverheidsgebied, gebied voor achtergebouwen met aangelegde daken en gebied voor achtergebouwen

**BESCHRIJVING :** het regulariseren van het aanleggen van een kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping, van een studentenwoning op de verdiepingen van het voorgebouw en het uitbreiden van het achtergebouw met aanleg van een bijkomende wooneenheid

**ONDERZOEK :** van 14 november 2013 tot 28 november 2013. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

**MOTIEVEN :**

- afwijkingen op artikelen 4 (diepte van de bouwwerken), 12 (inrichting van de binnenplaatsen en tuinen) en 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van titel I van de GSV
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- afwijkingen van de voorschriften IV, 1) (Bestemming), IV, 3) (Daken (bezaaiing van de platte daken)) en V, 1) (Bestemming) van het bijzonder bestemmingsplan nr 6

- toepassing van art. 207 §1. al 4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris)

**AUDITIE :** Mijnheer CRETEN, de architect

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgende advies uit:

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en in een woon-, handels- en nijverheidsgebied, gebied voor achtergebouwen met aangelegde daken en gebied voor achtergebouwen van het bijzondere bestemmingsplan nr 6 vastgelegd door Koninklijk Besluit van 8 februari 1985 ;

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van het aanleggen van een kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping, van een studentenwoning op de verdiepingen van het voorgebouw en het uitbreiden van het achtergebouw met aanleg van een bijkomende wooneenheid betreft ;

Overwegende dat het nauwkeurig om:

- het regulariseren van de bestemmingswijziging van de gelijkvloerse verdieping,
- het regulariseren van de inrichting van een studentenwoning op de eerste en tweede verdieping,
- het regulariseren van het aanleggen van een woning in het achtergebouw,
- het zijvlak uitbreiden van dit achtergebouw,
- het herombouwen van de studentenwoning ;

Overwegende dat de plannen van de aanvraag de bestemming van de ruimte van de gelijkvloerse verdieping niet klaar uitstelt (handelsruimte/kantoorruimte) ;

Overwegende dat het 2 verschillende bestemmingen zijn die gespecificeerd moet worden;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 14 november 2013 tot 28 november 2013 en dat geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) daar waar de uitbreiding van het achtergebouw de  $\frac{3}{4}$  van de diepte van het perceel overschrijdt ;

Overwegende dat het bijzonder bestemmingsplan nr 6 het achtergebouw in een woon-, handels- en nijverheidsgebied en in een gebied voor achtergebouwen met aangelegde daken plaatst ;

Overwegende dat dit plan niet voorziet dat men een woning daar inplanten zal ;

Overwegende dat het aanleggen van een bijkomende woning in het achtergebouw afwijkt van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan nr. 6 inzake bestemming (voorschriften IV, 1) en V, 1));

Overwegende dat het gebouw oorspronkelijk als stal voor het voorgebouw ingericht was ;

Overwegende dat bij gevolg de ruimtelijke inrichting niet geschikt is om een bijkomende woning in dit gebouw in te richten ;

**Overwegende dus dat de afwijkingen van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan nr. 6 inzake bestemming (voorschriften IV, 1) en V, 1)) niet aanvaardbaar zijn ;**

**Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan nr 6 inzake daken (voorschrift IV, 3) - bezaaiing van de platte daken) daar waar het platte dak van de uitbreiding niet bezaait zal zijn ;**

**Overwegende dat deze afwijking niet meer van toepassing zal zijn, als de uitbreiding niet aanvaardbaar is ;**

**Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inrichting van de binnenplaatsen en tuinen (titel I, art. 12) en behoud van een doorlaatbare oppervlakte (titel I, art. 13) daar waar het gebied van de voor koeren en tuinen geen doorlaatbare oppervlakte voorziet ;**

**Overwegende dat de oppervlakte van dit gebied over 100 m<sup>2</sup> bereikt, met een perceelbreedte van over 8 m ;**

**Overwegende de zuid-west orientatie van dit gebied ;**

**Overwegende bij gevolg dat het gemakkelijk zal zijn een beplante tuin in te richten ;**

**Overwegende dat de aanvraag de landschapelijke qualiteiten van de terreinen binnen het huizenblok verbeteren moet ;**

**Overwegende dus dat de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake inrichting van de binnenplaatsen en tuinen (titel I, art. 12) en behoud van een doorlaatbare oppervlakte (titel I, art. 13) niet aanvaardbaar is ;**

**Overwegende dat de studentenwoning 4 kamers, 1 badkamer en gemene leefruimte bevat ;**

**Overwegende dat *studentenwoning* geen opgenomen bestemming in het glossarium van het gewestelijk bestemmingsplan is ;**

**Overwegende dat de binnen inrichting van deze woning niet met de goede ruimtelijke ordening strookt, in het bijzondere de inrichting van de slaapkamer 3 ;**

**Overwegende dat het ontwerp geen vuil lokaal, maar enkel een buiten stellplaats voor containers voorziet ;**

**Overwegende dat er eveneens enkel een buiten fietsenstalling zal zijn ;**

**Overwegende dat de aanvraag de aantal van wooneenheden precies definiëren moet ;**

**Overwegende dat het ontwerp de goede ruimtelijke ordening niet weerspiegelt ;**

**Ongunstig advies.**

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15800 – Demande de Monsieur et Madame AUVRAY - FRANSSEN pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise avenue Jean Van Horenbeeck 7**

---

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

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

**ENQUETE :** du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

**AUDITION :** Monsieur et Madame AUVRAY - FRANSSEN, les demandeurs et Monsieur GAILLARD, 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 et de transformer une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage
- la rehausse de la façade avant
- la rehausse et la transformation du volume de toiture
- la création de 2 lucarnes
- les modifications de la façade avant
- l'aménagement des combles

**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 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que les annexes projetées au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage sont implantées entre des constructions existantes ;**

**Considérant que ces extensions n'engendrent aucune rehausse des murs mitoyens ;**

**Considérant que le projet prévoit la rehausse de la façade avant de 1,20m ; que le niveau de celle-ci reste inférieur à celui de la corniche la plus haute (de droite) ;**

**Considérant que la toiture à double versant existante est remplacée par un volume de toiture à la Mansard en façade avant, comme la maison mitoyenne de droite ;**

**Considérant que le nouveau profil de toiture, ainsi que le niveau du faîte projeté, s'alignent à celui de la construction mitoyenne la plus haute (de droite), sans dépasser de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la plus basse ;**

**Considérant que la lucarne projetée en façade avant est implantée dans le brisis de la toiture, que sa hauteur est limitée à celle du brisis ;**

**Considérant que les combles sous la nouvelle toiture sont aménagés en une chambre et une salle de bains ;**

**Considérant que les travaux ci avant décrits sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que les lucarnes possèdent une largeur (moins des 2/3 de la largeur de la façade) conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

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

**Considérant que cette dérogation est limitée à 10cm ;**

**Considérant de plus que celle-ci s'intègre relativement bien au bâtiment existant et que la présence d'annexes sur 2 niveaux à l'arrière de l'immeuble diminue fortement l'impact visuel de cette lucarne ;**

**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 façade avant est recouverte d'un enduit de ton clair et que le débord existant entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage est maintenu ;**

**Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont remplacés par des menuiseries en bois de teinte claire présentant un dessin s'intégrant discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- revoir le détail de la lucarne avant de manière à alléger celle-ci (recul des châssis)
- revoir le dessin de la façade avant afin de diminuer le côté massif bandeau massif sous la corniche (par exemple, en examinant la possibilité d'augmenter la proportion des baies du 1<sup>er</sup> étage)
- préciser les teintes de menuiseries, enduits et toiture

**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 toiture – lucarne (titre I, art. 6) est octroyée, moyennant le respect des conditions émises.**

## 4<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15794 – Demande de Madame CLAES pour mettre en conformité un escalier d'accès au jardin, avenue du Gardon 13**

---

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

**DESCRIPTION :** mettre en conformité un escalier d'accès au jardin

**ENQUETE :** du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

**AUDITION :** Madame CLAES, la demanderesse

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 mettre en conformité un escalier d'accès au jardin ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 novembre 2013 au 28 novembre 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) en ce que l'escalier d'accès au jardin dépasse le profil des constructions mitoyennes ;**

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

**Considérant l'existence de cet escalier depuis de nombreuses années et qu'aucune plainte n'y est afférente ;**

**Considérant que la profondeur de cet escalier est limitée à 1,65m et qu'il est réalisé en bois ;**

**Considérant qu'il est implanté à bonnes distances des limites mitoyennes, qu'il respecte le code civil en matière de vues et qu'il n'engendre aucune rehausse de mitoyens ;**

**Considérant le peu d'impact de cet escalier sur les propriétés voisines ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est acceptable ;**

**Avis favorable.**

**Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.**



## 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15749 – Demande de la S.A. SOUVERAIN pour démolir le bâtiment existant et construire un immeuble mixte (35 logements, 5 surfaces de bureaux et 30 emplacements de stationnement), boulevard du Souverain 207**

---

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

**DESCRIPTION :** démolir le bâtiment existant et construire un immeuble mixte (35 logements, 5 surfaces de bureaux et 30 emplacements de stationnement)

**ENQUETE :** du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013. Deux réactions favorables au projet ainsi que quatre lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les lettres de soutien concernent principalement les points suivants :

- la bonne insertion du projet entre le boulevard et les maisons proches,
- les retraits aux étages supérieurs et les saillies en façade qui sont judicieux et qui allègent l'aspect de l'ensemble.

Les lettres de réclamations concernent principalement :

- le manque d'emplacements de stationnement,
- la hauteur excessive du projet, en particulier par rapport aux maisons voisines,
- le risque d'inondation augmenté par le projet,
- les dérogations excessives aux dispositions du règlement régional d'urbanisme que présente le projet,
- le manque d'intégration du projet dans le quartier,
- l'insuffisance des toitures végétales,
- la demande de réutilisation des eaux de pluie.

**MOTIFS :** - dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur), 10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- permis d'environnement de classe 1B : exploitation d'installations classées (rubriques 40A et 68B)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur THIRAN J-F et Monsieur P. LEMERLE, les demandeurs, Monsieur COENRAETS, son conseil et Monsieur

**BLONDEL Pierre, l'architecte, Madame WOUTERS, , Madame LAPAILLE, Madame GUISSSE, Monsieur CREVECOEUR, Madame OLBRECHTS**

Après un échange de vues, la Commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de précisions de l'AED sur son avis du 23 août 2013 et de la fourniture, de la part du demandeur, de la moyenne des hauteurs des constructions voisines, calculée selon l'article 7 du titre I du RRU.

Il est également demandé de fournir, avant la prochaine commission de concertation (9 janvier 2014) :

- des précisions sur les matériaux utilisés en façade,
- des précisions sur les techniques à prévoir en toiture,
- dans une note détaillée, un nouveau dimensionnement du débit de fuite des citernes d'eaux de pluies de 0,5 litre par seconde, et de recalculer le dimensionnement de ces citernes en fonction des résultats obtenus,
- une note détaillée démontrant l'impossibilité technique ou financière de rejeter les eaux de pluies dans la Woluwe, ou à défaut rejeter les eaux de pluie dans la Woluwe,
- une note d'impact des inondations sur les constructions et infrastructures existantes et projetées, de fournir des solutions visant à supprimer la problématique, sachant qu'on ne peut reporter la responsabilité de ces inondations sur le gestionnaire des cours d'eau ou du réseau d'égouttage.

## 6<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 14537 – Demande de Madame OUAKIL Asmaa pour mettre en conformité la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 13.718 (délivré le 16/09/2004) visant à transformer et agrandir un immeuble mixte (1 restaurant et 4 logements) sis chaussée de Wavre de 1030 à 1032**

---

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

**DESCRIPTION :** mise en conformité de la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 13 718 (délivré le 16/09/2004) visant à transformer et agrandir un immeuble mixte (1 restaurant et 4 logements)

**ENQUETE :** du 14 novembre 2013 au 28 novembre 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 :** Monsieur MAISIN, 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 avec point de variation de mixité, 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 mettre en conformité la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 13 718 (délivré le 16/09/2004) : transformer et agrandir un immeuble mixte (1 restaurant et 4 logements) ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la modification de l'implantation de la lucarne en toiture avant
- la suppression des balcons, le maintien des baies existantes et la modification de la façade avant
- l'agrandissement et la modification d'implantation de la lucarne en toiture arrière
- la modification des terrasses des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages
- la suppression des toitures vertes des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages
- la suppression des modifications prévues au rez-de-chaussée (remplacement de la toiture (tôle ondulée), réalisation d'une façade arrière au niveau de l'extension,...)
- suppression de l'ascenseur au 4<sup>ème</sup> étage
- la modification de l'aménagement intérieur des logements

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 novembre 2013 au 28 novembre 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 des terrasses des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages dépassent de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde ;**

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

**Considérant que, vu la hauteur importante de l'immeuble (3 étages) et la corniche débordante, la diminution du retrait de la lucarne est peu visible depuis l'espace public ;**

**Considérant que les balcons sollicités au précédent permis n'ont pas été réalisés, que les baies existantes ont été maintenues et que les châssis des étages ont été remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte gris foncé ;**

**Considérant que les modifications de la façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques de l'immeuble ;**

**Considérant que la lucarne arrière a été légèrement élargie (40cm) et implantée au centre de la toiture ; que ces modifications sont minimales ;**

**Considérant que la surface des terrasses des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages octroyées au permis n°13.718 a été réduite mais que leur modification a entraîné une augmentation de leur profondeur de 1m ;**

**Considérant que cette prolongation n'engendre aucune rehausse de mitoyen, les terrasses s'adossant entièrement à la construction mitoyenne de gauche (chaussée de Wavre n°1028) ;**

**Considérant cependant que cette nouvelle configuration engendre des vues non-conformes vers la propriété mitoyenne de gauche ;**

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 la toiture verte du 4<sup>ème</sup> étage a été supprimée au profit d'un revêtement en bois ;

Considérant que cette toiture verte limitait la zone accessible de la toiture ;

Considérant que l'ascenseur a été supprimé au 4<sup>ème</sup> étage, agrandissant légèrement la surface du studio ;

Considérant que les travaux prévus au rez-de-chaussée n'ont pas été réalisés compte tenu que le locataire bénéficiaire d'un bail commercial s'est opposé à ces travaux et que le propriétaire ne peut le contraindre à accepter ceux-ci;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- implanter des bacs à plantes fixes afin de supprimer les vues non-conformes des terrasses des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages
- supprimer le revêtement en bois de la partie inaccessible de la toiture du 4<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) et de toiture (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises.**

## 7<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 15789 – Demande de Monsieur et Madame VERLINDEN-DEPREZ pour construire une extension sur 3 niveaux et aménager 2 terrasses à l'arrière d'une maison unifamiliale sise avenue Jean Van Horenbeeck 274**

---

<b>ZONE :</b>	<b>au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle</b>
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>construire une extension sur 3 niveaux et aménager 2 terrasses à l'arrière d'une maison unifamiliale</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.</b>
<b>MOTIFS :</b>	<b>- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)</b>

**AUDITION :            Monsieur VERLINDEN , les demandeurs et Monsieur GUILMIN,  
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 de construire une extension sur 3 niveaux et aménager 2 terrasses à l'arrière d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- **construire une extension à l'arrière des sous-sols, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage**
- **réaliser un escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée**
- **aménager une terrasse au rez-de-chaussée et un balcon couvert au 1<sup>er</sup> étage**
- **réagencer les espaces intérieurs**
- **remplacer les châssis du rez-de-chaussée et la porte d'entrée**
- **modifier le muret mitoyen (de droite) et réaménager un bac planté en zone de recul, conformément à la situation existante de droit**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 novembre 2013 au 28 novembre 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 projetée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage et l'escalier d'accès au jardin dépassent les profils des constructions mitoyennes ;**

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

**Considérant que l'extension du sous-sol (rez-de-jardin) s'adosse entièrement aux constructions mitoyennes et n'engendre aucune rehausse de mur mitoyen ;**

**Considérant que la demande prévoit néanmoins une rehausse limitée (moins d'1m<sup>2</sup>) du mur mitoyen de droite sur la longueur de la terrasse ;**

**Considérant que l'escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée observe un recul par rapport à la limite mitoyenne de droite de 1,90m, respectant ainsi le code civil en matière de vues et qu'il s'adosse en partie à l'extension mitoyenne de gauche, au niveau du rez-de-jardin ;**

**Considérant que l'implantation et la configuration de cet escalier engendre la réalisation d'un écran brise-vue ou d'une rehausse du mitoyen de gauche d'une dimension relativement limitée (1,5m sur 85cm) ;**

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

**Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est également implantée entre 2 constructions mitoyennes ;**

**Considérant que le projet prévoit la construction d'une terrasse en porte-à-faux en bois au niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la construction de cette terrasse engendre la rehausse du mur mitoyen de droite sur la hauteur de l'étage ;**

**Considérant cependant que, vu l'orientation des immeubles, l'impact de cette rehausse sur la propriété voisine de droite est relativement limité ;**

**Considérant de plus que l'extension projetée au rez-de-chaussée ainsi que la terrasse sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que les extensions projetées au 1<sup>er</sup> étage consistent en 2 volumes, un pour la salle-de-bain, implanté et adossé en partie contre le mur mitoyen existant de gauche, et un pour l'agrandissement de la chambre ;**

**Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage pour la chambre, sur une profondeur de 1,80m, ainsi que l'aménagement d'un petit balcon (1,10m sur 1,20m), en recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, sur la toiture plate du rez-de-chaussée sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que le nouveau volume de la salle-de-bain s'aligne à la profondeur de la construction mitoyenne de gauche, n'engendre qu'une rehausse limitée de ce mur et qu'il observe un recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;**

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

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la casquette à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil de toiture de la construction mitoyenne la plus haute ;**

**Considérant que cette casquette, réalisée au dessus du balcon, présente une profondeur limitée à 1,20m et conforme au règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que l'impact de cette toiture est relativement limité, vu l'orientation de l'immeuble ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liées à la construction de la casquette du 1<sup>er</sup> étage en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;**

**Considérant que le demandeur déclare en séance que les châssis en façade avant sont en PVC blanc ;**

**Considérant que la porte d'entrée ainsi que la porte de garage sont remplacées par une porte en bois de teinte blanche et une porte de garage sectionnelle en PVC blanc, ;**

**Considérant que les modifications en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques de l'immeuble ;**

**Considérant que le projet prévoit également de réaménager une bande plantée le long de l'accès piéton en zone de recul, conformément à la situation d'origine, ainsi que baisser le niveau du mur de séparation mitoyen de droite de 35cm ;**

**Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) en ce que celle-ci ne prévoit pas de clôture au niveau de cette bande plantée ;**

**Considérant qu'il y a lieu de maintenir les 3 murets d'alignement formant un ensemble au niveau existant et de se conformer au Règlement Communal sur les Bâtisses ;**

**Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Communal sur les Bâtisses est refusée ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir un dispositif brise-vue conforme au code civil au droit de l'escalier d'accès au jardin
- maintenir la hauteur des murets à l'alignement de la zone de recul et prévoir une clôture à l'alignement de la bande plantée
- dessiner l'escalier et la terrasse et les garde-corps des terrasse et balcon sur l'élévation arrière

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 (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises.

### 8<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 15792 – Demande de Madame DELENS pour transformer les façades (châssis et baies), l'intérieur et les abords de la maison unifamiliale avec création d'un emplacement de stationnement en zone de recul, avenue Cardinal Micara 77

---

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** transformer les façades (châssis et baies), l'intérieur et les abords de la maison unifamiliale avec création d'un emplacement de stationnement en zone de recul
- ENQUETE :** du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- AUDITION :** Madame CAPART, 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 de transformer les façades (châssis et baies), l'intérieur et les abords de la maison unifamiliale avec création d'un emplacement de stationnement en zone de recul ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de travaux de transformation réalisés sur la maison unifamiliale :

- la transformation de baies en façades,
- la transformation du garage en pièce de vie,
- la modification des aménagements intérieurs du logement,
- la construction d'un escalier d'accès extérieur vers les caves à environ 1,35 m de la limite de propriété gauche (vers le n° 79-79A),
- le maintien de l'allée pavée devant l'ancien garage et donc la création d'un emplacement de stationnement ;

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 14 novembre 2013 au 28 novembre 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 d'implantation de la construction (titre I, art. 7) en ce que l'escalier à régulariser modifie l'implantation existante et est situé en zone de retrait latéral gauche, à environ 1,35 m de la limite de propriété ;

Considérant que le dossier a été mis à l'enquête publique pour dérogation à l'article 3 (constructions mitoyennes) au lieu de 7 (constructions isolées) ;

Considérant que le titre de la dérogation reste identique ;

Considérant que l'escalier donne accès au sous-sol du bâtiment et reste donc au niveau du sol ;

Considérant qu'il n'engendre pas davantage de vue plongeante intrusive vers les propriétés voisines qu'un chemin d'accès ;

Considérant par conséquent que cet escalier d'accès à la cave n'est 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 d'implantation de la construction (titre I, art. 7) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) en ce qu'elle prévoit un emplacement de stationnement en zone de recul, devant l'ancien garage ;

Considérant le maintien d'un garage au rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit que les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et plantées en pleine terre ;

Considérant que la réalisation d'un emplacement de stationnement en zone de recul contreviendrait au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de reclôturer la parcelle à l'alignement, comme prévu à l'article 4 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les transformations intérieures consistent principalement en la modification des escaliers d'accès au 1<sup>er</sup> étage, l'agrandissement d'une baie intérieure au 1<sup>er</sup> étage, l'installation de pièces d'eau et l'aménagement des combles ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière a été supprimée et que 3 fenêtres de toiture ont été placées ;



**Considérant que les autres modifications de baies consistent principalement en l'ajout d'une baie sous toit, en façade arrière, la pose de nouveaux châssis, la suppression de l'allège du salon, vers la terrasse, l'agrandissement de la baie de la cuisine ;**

**Considérant que ces transformations ont été effectuées dans le respect du style architectural du bâtiment existant ;**

**Considérant qu'elles permettent d'améliorer l'éclairage naturel du logement ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul et limiter la largeur de l'allée minérale donnant accès à l'ancien garage à la largeur d'un accès piéton,**
- **planter cette nouvelle zone perméable en pleine terre,**
- **clôturer la zone de recul à l'alignement, en respectant les caractéristiques de la clôture existante.**

**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, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) est octroyée.**

## **9<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 15802 – Demande de Monsieur et Madame GUILLAUME - BONTEMPS pour ajouter un étage supplémentaire sur une maison unifamiliale à toiture plate sise avenue Paul Verheyleweghen 29**

---

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

**DESCRIPTION :** ajouter un étage supplémentaire sur une maison unifamiliale à toiture plate

**ENQUETE :** du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013. Une lettre de soutien au projet nous est parvenue en cours d'enquête ; elle concerne l'impression de légèreté de l'extension en bois et en retrait.

**MOTIFS :**

- **dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU**
- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**

**AUDITION :** Monsieur et Madame GUILLAUME - BONTEMPS, les demandeurs et Monsieur NUTELET, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide de reporter son avis pour permettre au demandeur de fournir :

- l'accord des propriétaires voisins sur l'occupation de leur parcelle et
- une alternative assurant une meilleure intégration du volume supplémentaire dans le contexte architectural circonvoisin.

## 10<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 15783 – Demande de Monsieur DIACONESCU pour agrandir et transformer un immeuble de 2 logements et y aménager 1 logement supplémentaire, rue du Houyoux 15

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer un immeuble de 2 logements et y aménager 1 logement supplémentaire

**ENQUETE :** du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête :

- l'objet de la demande ne correspond pas à la situation de fait (4 logements)
- l'agrandissement d'immeuble vers l'arrière réduirait l'intérieur d'îlot
- la modification de la toiture du numéro 15 déséquilibrerait l'ensemble de 2 maisons jumelles
- l'augmentation du nombre de logements augmenterait les difficultés de stationnement et de circulation

**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 DIACONESCU, le demandeur et Monsieur BERIAUX, 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 un immeuble de 2 logements et y aménager 1 logement supplémentaire ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de l'aménagement d'un logement supplémentaire
- la régularisation de la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée
- la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée

- le remplacement des châssis en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 14 novembre 2013 au 28 novembre 2013 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'attention à apporter à la situation de fait (4 logements), l'agrandissement d'immeuble vers l'arrière qui réduirait l'intérieur d'îlot, la modification de la toiture du numéro 15 qui déséquilibrerait l'ensemble de 2 maisons jumelles et l'augmentation du nombre de logements accroissant les difficultés de stationnement et de circulation ;

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 construite à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse les profils des constructions mitoyennes et en ce que l'extension projetée au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m le profil de la construction la moins profonde (de droite) ;

Considérant que 4 logements ont été aménagés sans permis dans l'immeuble ;

Considérant que la situation de droit de l'immeuble (PU n° 2294 du 22 juin 1928) est un immeuble de 2 logements (1 au rez et un à l'étage) ;

Considérant que l'extension construite sans permis à l'arrière du rez-de-chaussée déroge entièrement et porte la profondeur de l'immeuble à 17,95m, ce qui est une profondeur excessive au vu de la configuration des parcelles et construction voisines ;

Considérant que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatives à cette extension ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'extension projetée afin d'agrandir le séjour est implantée entre l'extension existante (cuisine) et un mur mitoyen existant (à droite) ;

Considérant que cette extension n'engendre qu'une rehausse limitée de ce mur (60cm) ;

Considérant que la dérogation en profondeur liée à la construction de cette annexe n'est que de 75 cm (3,75 au lieu de 3,00m) ;

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) relatives à cette extension sont acceptables ;

Considérant que la pose de lanterneau dans la toiture de cette nouvelle annexe permet d'augmenter l'éclairage naturel de la pièce de vie centrale ;

Considérant que le troisième logement (studio avec mezzanine) est situé entièrement sous les combles ;

Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 206 m<sup>2</sup> hors sol ;

Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez+1 étage+toiture ;

Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 3 logements ;

Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;

Considérant que l'annexion des combles à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage permettrait de conserver le nombre de logements autorisés et de réaliser un logement plus spacieux en duplex ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

**Considérant cependant que la lucarne est implantée à une distance insuffisante (17cm) de la limite mitoyenne de droite, limitant ainsi la rehausse éventuelle de ce mur mitoyen ;**

**Considérant que le maintien du nombre de logements autorisé (2) par la situation de droit permet de réduire les dimensions de cette lucarne ;**

**Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des menuiseries en PVC structuré de teinte blanche présentant des divisions et impostes similaires au dessin de la façade d'origine ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Conserver le nombre de logement autorisés au permis d'origine (2)**
- **Supprimer l'extension construite sans permis à l'arrière du rez-de-chaussée**
- **Supprimer ou réduire les dimensions de la lucarne et prévoir un recul d'au moins 60 cm de la lucarne en toiture arrière par rapport à la limite mitoyenne de droite**

**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 (titre I, art. 6) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises.**

## **11<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 15804 – Demande de Madame OESTERREICH pour changement de châssis en façade avant, rue du Docteur 59**

---

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

**DESCRIPTION :** Changement de châssis en façade avant

**ENQUETE :** Néant – uniquement pour avis.

**MOTIFS :** application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame OESTERREICH, la demanderesse et son agent immobilier.

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 changement de châssis en façade avant ;  
Considérant que la demande porte plus précisément sur le changement des châssis et de la porte d'entrée en bois peint dans une teinte foncée ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique et acoustique du logement ;  
Considérant que le châssis au rez-de-chaussée (cuisine) a été changé en une imposte fixe dans la partie basse du châssis au lieu de sa partie haute et un ouvrant afin d'assurer une bonne ventilation de la pièce ;  
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 la maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons construites en 1923, sur base d'une seule demande de permis d'urbanisme (n° 1019) ;  
Considérant que la porte d'entrée initialement panneautée a été remplacée par une porte revêtue de lambris verticaux ;  
Considérant que les modifications apportées ne portent qu'un préjudice mineur à l'ensemble de maisons repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Avis favorable.

## 12<sup>ème</sup> OBJET

Dossier PPA/6partie –Projet d'abrogation partielle du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6 accompagné du rapport justifiant de l'absence d'incidences notables sur l'environnement y afférant, chaussée de Wavre 1179

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial à l'alignement et le long de deux espaces structurants

**DESCRIPTION :** projet d'abrogation partielle du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6 accompagné du Rapport justifiant de l'absence d'incidences notables sur l'environnement y afférant

**ENQUETE :** Du 30 octobre 2013 au 28 novembre 2013. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - article 59 du CoBAT

**AUDITION :** Olivier CHENU, auteur des rapports justifiant de l'abrogation du plan particulier d'aménagement du sol et de l'absence d'incidences notables sur l'environnement

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

**Vu la décision du Conseil communal du 24 octobre 2013 approuvant provisoirement l'abrogation partielle du PPAS n° 6 ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 30 octobre 2013 au 28 novembre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Vu qu'un dossier complet a été transmis à la commune d'Ixelles pour avis ;**

**Vu les arguments développés dans le rapport justificatif de la Commune en vue d'abroger partiellement le PPAS n° 6 du quartier de la Chasse Royale, approuvé par arrêté royal du 8 février 1985 ;**

**Vu que le rapport justificatif répond au prescrit du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire en ce qu'il justifie l'abrogation partielle du plan particulier d'aménagement du sol en lieu et place de sa modification ;**

**Vu le rapport justifiant de l'absence d'incidences notables sur l'environnement et les avis de l'AATL et de l'IBGE confirmant qu'un rapport d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire dans le cadre de l'abrogation partielle projetée ;**

**Considérant que l'abrogation partielle du PPAS concerne la partie de ce plan occupée par le centre scolaire communal « Les Marronniers » ;**

**Considérant que le plan particulier d'aménagement du sol situe la partie à abroger en zone d'équipements communautaires et services publics + habitations aux étages à front de la chaussée de Wavre, en zone d'équipements communautaires et services publics pour les autres bâtiments existants du centre scolaire, en zone verte pour la cour centrale de l'école ainsi qu'en *voirie* (passage pour piétons initialement prévu entre la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe de 3 m de largeur environ) ;**

**Considérant que les options du plan particulier d'aménagement du sol entérinent une situation existante de fait du centre scolaire, à savoir l'installation des bâtiments de l'école autour de la cour, avec possibilité de réaliser du logement aux étages du bâtiment à front de chaussée de Wavre et d'extension très limitée de l'école à front du boulevard du Triomphe ;**

**Considérant que le PPAS fige l'implantation des bâtiments du centre scolaire et ne permet pas une extension de l'école s'accordant aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;**

**Considérant que le PRAS situe la partie du PPAS à abroger en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial à l'alignement chaussée de Wavre et le long de deux espaces structurants ;**

**Considérant que l'abrogation partielle du plan particulier d'aménagement du sol vise à permettre une extension appropriée du centre scolaire et pouvant évoluer à moyen et long terme ;**

**Considérant que l'abrogation permettra de traiter les extensions futures de l'école au niveau des permis d'urbanisme dans un cadre plus souple mais néanmoins réglementé par le plan régional d'affectation du sol et le RRU ;**

**Considérant que les questions d'affectation seront réglées par les dispositions des plans supérieurs et que celles d'implantation, de gabarit et d'esthétique seront soumis aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux règles du bon aménagement des lieux ;**

**Considérant dès lors que l'abrogation partielle du plan particulier d'aménagement du sol se justifie en lieu et place de sa modification ;**

**Avis favorable.**

**La commune d'Ixelles a fait savoir téléphoniquement que son Collège a émis un avis favorable sur la présente demande.**

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 15785 – Demande de la S.C.A. HOET PROPETIES pour construire une maison unifamiliale et deux piscines, avenue Colonel Daumerie 16 – Report d’avis, cf. CDC du 14 novembre 2013.**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n° 28 (A.R. 10/09/1982) : zone de construction ouverte (zone B)

**DESCRIPTION :** Construire une maison unifamiliale et deux piscines

**ENQUETE :** du 18 octobre 2013 au 4 novembre 2013. Deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement les points suivants :

- la discordance entre la superficie du terrain telle que calculée suivant le plan d'implantation et celle mentionnée dans le formulaire de demande de permis,
- l'opposition à l'abattage des arbres et la demande de précisions quant à l'aménagement des jardins,
- l'opposition à la transformation de l'abri de jardin,
- le gabarit excessif du projet,
- le manque d'intégration de la toiture en zinc du projet,
- l'existence de volumes non repris sur les plans de la maison existante côté droit et la demande de respecter le code civil en matière de vues.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à la prescription II, d) du PPAS n° 28 (toitures)

**AUDITION :** Néant – report d’avis.

Après un échange de vues, la Commission de Concertation émet l’avis suivant :

**En séance du 14 novembre 2013, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une visite des lieux.**

**Cette visite ayant eu lieu le 5 décembre 2013, la commission de concertation décide d'émettre, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction ouverte**

(zone B) du plan particulier d'affectation du sol n° 28 arrêté par arrêté royal du 10 septembre 1982 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale et deux piscines ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une maison unifamiliale quatre façades de gabarit *rez + 1 + toiture* sur la partie gauche de la parcelle,
- la réalisation d'une piscine à l'arrière de la nouvelle maison et d'une piscine à l'arrière de la maison existante,
- la rénovation de l'abri de jardin existant ;

Considérant l'apport d'un logement de qualité, disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18 octobre 2013 au 4 novembre 2013 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la discordance entre la superficie du terrain telle que calculée suivant le plan d'implantation et celle mentionnée dans le formulaire de demande de permis, l'opposition à l'abattage des arbres et la demande de précisions quant à l'aménagement des jardins, l'opposition à la transformation de l'abri de jardin, le gabarit excessif du projet, le manque d'intégration de la toiture en zinc du projet et l'existence de volumes non repris sur les plans de la maison existante côté droit et la demande de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que les actes et travaux implantés en intérieur d'îlot sont les deux piscines projetées dans le jardin ;

Considérant que ces piscines sont prévues dans la zone de bâtisse du plan particulier d'aménagement du sol ;

Considérant également que celles-ci seront implantées à de bonnes distances des limites de propriété ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle reste limitée, à savoir environ 35 % ;

Considérant que le projet maintient un jardin de bonnes dimensions, largement planté ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de préciser son aménagement ;

Considérant que les différences de superficies de la parcelle proviendrait du fait qu'initialement les terrains occupaient la moitié de l'assiette de la voirie ;

Considérant que les superficies mentionnées dans les formulaires sont celles reprises dans l'acte de propriété ;

Considérant que les arbres à abattre sont situés dans le périmètre du chantier ;

Considérant que la demande prévoit de maintenir les autres arbres existants ;

Considérant que le projet de rénovation de l'abri de jardin maintient son gabarit ;

Considérant que, suite à la visite des lieux, il ressort que les gabarits des constructions avoisinantes (le long des avenues Colonel Daumerie et Isidore Gérard) sont majoritairement similaires, à savoir *rez + 1 + toiture* voire *rez + 2 + toiture* (en face du projet) ;



**Considérant dès lors que le projet est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol en matière de toiture (prescription II, d)) en ce que la toiture serait en zinc en lieu et place d'ardoises ou de tuiles ;**

**Considérant que l'architecture proposée est de type moderne, avec des façades en enduit blanc et des châssis en aluminium anthracite ;**

**Considérant qu'une toiture en ardoise s'accorder davantage aux caractéristiques architecturales du voisinage et est conforme aux dispositions du plan particulier d'aménagement du sol n° 28 ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol n° 28 en matière de toiture (prescription II, d)) n'est pas acceptable ;**

**Considérant que les volumes non repris aux plans de construction de la maison semblent avoir été érigés lors de la construction de la maison en 1925 et sont tout du moins visibles sur la photographie aérienne de 1953 ;**

**Considérant dès lors qu'ils sont réguliers ;**

**Considérant toutefois qu'ils présentent des vues non conformes aux dispositions du code civil ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **remplacer le revêtement de la toiture en zinc par de l'ardoise,**
- **représenter les volumes réguliers réalisés avant 1953 sur les plans de la situation existante,**
- **obtenir une servitude de vues ou supprimer toute vue non conforme aux dispositions du code civil pour les baies existantes dans le volume latéral droit de la maison à rénover,**
- **fournir un plan détaillé de l'aménagement des abords.**

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

-----