

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

17-09-2004

PREMIER OBJET

Dossier 13.774 – Demande de Monsieur LIPPOLD M. pour agrandir en toiture et transformer l'arrière de la maison sise avenue Paul Vanden Thoren, 14.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de transformer la toiture par la rehausse du pignon et la création de lucarne à l'avant et à l'arrière ainsi que d'agrandir l'extension au rez-de-chaussée arrière ;
Considérant qu'il y a lieu de préserver l'équilibre actuel entre les toitures des immeubles jumelés ;
Considérant qu'au vu des hauteurs sous-plafond il est possible de garantir l'habitabilité des combles en maintenant le profil de toiture ;
Considérant le gabarit trop important des lucarnes ;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis favorable à condition :

- **de ne pas rehausser la toiture et de limiter en conséquence la hauteur des lucarnes ;**
- **d'insérer l'extension arrière sans découpe dans le volume des toitures.**

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.760 – Demande de Monsieur HANIN B. pour transformer et agrandir l'immeuble et régulariser le nombre de logements, avenue Daniel Boon, 71.

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant le procès-verbal d'infraction du 29.03.2004 relatif à la modification du nombre de logements (de 1 à 4), le remblaiement de la rampe de garage, condamnation de celui-ci et aménagement d'une zone de parking horizontale, l'aménagement d'une lucarne en toiture côté entrée principale et l'aménagement d'une toiture plate en terrasse accessible ;
Considérant qu'il s'agit de créer une extension sur 2 niveaux en façade latérale (Daniel Boon), de transformer la toiture, d'aménager la zone de recul et de modifier le nombre de logements (2 appartements en duplex) ;
Considérant néanmoins que la toiture courbe projetée présente des volumes peu rationnels et s'assimile à la rehausse d'un étage ;
Considérant par ailleurs qu'au vu de l'orientation, la dérogation au profil de toiture tend à porter atteinte à l'ensoleillement du jardin voisin de la rue Bekaert ;
Considérant que les volumes en extension portent fortement atteinte aux vues et à l'ensoleillement de l'habitation voisine avenue Daniel Boon ;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable.

La régularisation de la lucarne et de l'aménagement du volume du garage sont acceptables moyennant respect du RRU.
La division de l'immeuble en 2 logements est envisageable et sera examinée en fonction d'un éventuel nouveau projet introduit. »

TROISIEME OBJET

Dossier 13.773 – Demande de la sprl GARAGE 16 (Monsieur Evrard C.) pour construire un immeuble à appartements, rue Valduc, 222-224.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet par 3 voix (AATL-DU, AATL-DMS et IBGE) contre 1 (Commune) 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 construire une maison à l'alignement de la rue pour l'aménagement de 3 appartements ;
Considérant le maintien de l'exploitation d'un atelier de mécanique au rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande tend à refermer une « dent creuse » ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PRAS (zone d'habitation) ;
Considérant que le projet tend à s'aligner en gabarit sur l'immeuble voisin du n°220 ;
Considérant qu'au vu de l'orientation, la dérogation au profil de toiture tend à porter atteinte à l'ensoleillement de la maison voisine du n°226 par une rehausse importante du mur mitoyen ;
Considérant les incohérences graphiques sur les plans relevées par les riverains ;
Considérant que l'atelier ne respecte manifestement pas la condition du permis d'environnement (classe 1B) délivré le 17.02.1997 relative à

**L'interdiction de stationnement des véhicules sur la voie publique ;
Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour les logements ;
Considérant l'absence de locaux communs conformément au RRU ;
Considérant que la demande ne précise pas suffisamment les moyens de ventilation du garage existant ;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;**

Avis favorable à condition de :

- **Réduire les rehausses de mur mitoyen de manière substantielle, notamment au dernier niveau ;**
- **Revoir le programme en conséquence (deux logements dont un duplex ou un studio et deux appartements deux chambres) ;**
- **Prévoir des locaux communs et un minimum de deux emplacements de parking réservés au logement ;**
- **Préciser les moyens de ventilation du garage existant ;**

L'avis minoritaire de la Commune est libellé comme suit :

**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 construire une maison à l'alignement de la rue pour l'aménagement de 3 appartements ;
Considérant le maintien de l'exploitation d'un atelier de mécanique au rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande tend à refermer une « dent creuse » ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PRAS (zone d'habitation) ;
Considérant que le projet tend à s'aligner en gabarit sur l'immeuble voisin du n°220 ;
Considérant qu'au vu de l'orientation, la dérogation au profil de toiture tend à porter atteinte à l'ensoleillement de la maison voisine du n°226 par une rehausse importante du mur mitoyen ;
Considérant les incohérences graphiques sur les plans relevées par les riverains ;
Considérant que l'atelier ne respecte manifestement pas la condition du permis d'environnement (classe 1B) délivré le 17.02.1997 relatif à l'interdiction de stationnement des véhicules sur la voie publique ;
Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour les logements ;
Considérant l'absence de locaux communs conformément au RRU ;
Considérant que la demande ne précise pas suffisamment les moyens de ventilation du garage existant ;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;**

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

La Commission invite le demandeur à prendre contact avec l'IBGE en vue de notifier les modifications par rapport au permis d'environnement délivré en date du 17.02.1997.

La Commission demande que la Commune vérifie que le SIAMU a émis son avis en toute connaissance de l'activité du garage.

La Commission considère qu'il y a lieu que le demandeur notifie immédiatement son projet de transformation des locaux du garage (parking couvert, installation LPG, ...) à l'IBGE afin d'examiner la situation administrative du permis d'environnement.

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.750 – Demande de Monsieur LAAKEL SOFET pour régulariser une extension et une lucarne, chaussée de Wavre, 1754.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de régulariser l'agrandissement d'une maison unifamiliale par la réalisation d'une extension arrière au rez-de-chaussée et d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;
Considérant que l'extension s'adosse à une annexe existante du côté droit et n'engendre qu'une faible rehausse et prolongation de mitoyen du côté gauche ;
Considérant l'absence de réclamation ;
Considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation au RRU en matière de profondeur est acceptable ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu d'améliorer l'esthétique de la lucarne et de prévoir une finition à la toiture plate de l'annexe ;**

Avis favorable à condition :

- **d'améliorer l'esthétique de la lucarne (proportions, revêtement de finition, évacuation des eaux pluviales...)** ;
- **de prévoir une finition esthétique à la toiture plate de l'annexe (lestage en gravier, ...)** ;
- **de respecter le code civil en ce qui concerne les vues depuis la terrasse aménagée dans le jardin sans rehausse de mitoyens.**

NB : Il y a lieu de se renseigner auprès de la Commune pour le changement des châssis en façade à rue.

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.781 – Demande de Monsieur et Madame LAMBERT-TATEPO pour agrandir et transformer une maison sise chaussée de Wavre, 1610.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, liseré de noyau commercial 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 d'agrandir une maison unifamiliale (avec bureau accessoire) par la réalisation d'une extension arrière au rez-de-chaussée, le rehaussement de la toiture arrière et la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant que la couverture totale de la parcelle est justifiée par sa faible profondeur de sa situation enclavée ;

Considérant que la dérogation au RRU en matière de toiture est minime ;

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

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir un enduit peint conservant les moulurations de la façade en lieu et place des briquettes de façade ;
- placer les palissades en bois sur la terrasse et non sur les couvre-murs des mitoyens ;
- prévoir des châssis en alu thermolaqué ou de préférence en bois, à double ouvrant.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.775 – Demande de la s.a. HANSEN pour rénover, agrandir et réaffecter un ancien hôtel de maître en bureaux, boulevard du Souverain, 382.

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

Considérant que le bien se situe en zone de parc, partiellement en zone d'habitation, en ZICHEE 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 rénover, d'agrandir et de réaffecter un ancien hôtel de maître en bureaux ;

Considérant que le projet prévoit également l'attribution de 8 emplacements de stationnement du projet de logements contigu pour les visiteurs des bureaux ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction datant de 1911, utilisée en dernier lieu comme bâtiment administratif pour un complexe scolaire et inexploité depuis plus de cinq ans ;

Considérant l'avis défavorable émis par la commission de concertation en date du 27 juin 2003 pour une demande similaire, entraînant une augmentation de volume et de superficie de plancher en zone verte ;

Considérant que la présente demande ne prévoit qu'une augmentation de superficie de plancher en zone d'habitation (15 m²) et que l'augmentation de volume en zone verte n'engendre aucune augmentation de surface dans cette zone ;

Considérant que le projet préserve les qualités architecturales de l'immeuble existant ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

Une demande de permis d'urbanisme devra être introduite pour l'aménagement des abords et de la zone verte et pour les abattages d'arbres.

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.792 – Demande du MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE – AED/VOIRIES pour régulariser les travaux de construction du Viaduc des Trois Fontaines.

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

Considérant que le bien se situe en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de voirie du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (10/03/1987) ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la construction du « Viaduc des Trois Fontaines » ;

Considérant le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences soumis à l'enquête publique ;

Vu l'arrêté du Bourgmestre du 4 février 2004 relatif au viaduc ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

1. Avis favorable sur le projet de cahier des charges aux conditions suivantes :

1. ajouter dans l'énumération des diverses dispositions à prendre en compte par le chargé d'étude faite à la page 9/21 : « l'arrêté du Bourgmestre du 4 février 2004 relatif au viaduc des trois Fontaines » ;
2. au point 3.3.1. Incidences sur la mobilité, point B Scénarios à considérer dans l'analyse de mobilité, ajouter, aux deuxième et troisième tirets, un point qui pourrait se rédiger comme suit : « des exigences prescrites par le Plan régional de développement pour les entrées de ville (priorité 1, point 1.5.4. et priorité 8, point 4) en vue d'assurer une transition vers une conduite adaptée en ville et une restriction des flux entrants de voitures » ;
3. ajouter dans les conclusions et recommandations provisoire du chapitre mobilité un tiret qui pourrait se rédiger comme suit : « aménager cette entrée de ville en vue d'assurer une transition vers une conduite adaptée en ville et une restriction des flux entrants de voitures » ;
4. faire référence à cette notion d'entrée de ville dans les chapitres relatifs à l'urbanisme et à l'environnement sonore ;
5. étudier les avantages et inconvénients d'une alternative que l'on pourrait appeler « zéro plus » qui ne soit pas le strict retour à la situation d'avant 1970, date de construction du viaduc, mais qui implique la suppression du viaduc et la réalisation d'un boulevard à caractère nettement urbain à cet endroit ;
6. étudier d'autres alternatives de boulevard urbain sans suppression du viaduc en se basant notamment sur les propositions faites dans l'étude ARIES commanditée par la Région et l'IBGE ;
7. prendre en considération les données récoltées durant la coupure partielle du trafic dans les semaines qui ont suivi l'incendie (flux, vitesse, importance des files, bruit, report vers transport public, etc.) ;
8. analyser globalement les effets des mesures proposées aux abords du viaduc sur le tronçon en aval s'étendant du viaduc Hermann-Debroux à Delta, en se basant notamment sur l'analyse déjà faite dans l'étude ARIES réalisée en 2002-2003 qui couvrait l'ensemble de cette zone ;
9. délimiter l'aire de l'étude en définissant des îlots plutôt qu'une valeur arbitraire de 500 m ;
10. remplacer en page 11/21 les termes « dimensionnement des murs anti-bruit » par les termes plus globaux de « conception des dispositifs anti-bruit » ;
11. indiquer plus explicitement que l'étude devra rechercher les moyens de remédier aux rejets actuels des eaux usées dans les étangs du Rouge-Cloître ;
12. compléter, au troisième paragraphe sous le point 3.3.6., à la page 18/21, le second petit losange comme suit : « et de revêtements routiers » ;
13. faire référence explicite aux impacts des joints de dilatation du viaduc.

2. La Commission de Concertation laisse le soin au Comité d'Accompagnement de donner son approbation sur la proposition de chargé d'étude lorsqu'il sera notifié.

3. Détermination de la composition du Comité d'Accompagnement :

Membres effectifs : Commune d'Auderghem, AATL, IBGE, AED-Politique des déplacements

Membres associés : AATL-DMS, CRMS, STIB, TEC, DE LIJN et Commune de Tervuren.

HUITIÈME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Dossier 02/491 – Demande de la SA SODEAL pour renouveler le permis d'exploiter une installation de lavage de véhicules au boulevard du Souverain, 125.

Le dossier est à classer sans suite.

NEUVIEME OBJET

Dossier 13.764 – Demande de Monsieur DECOSTER M. pour construire un immeuble comprenant un restaurant et deux logements, rue de la Vignette, 222-224.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, d'entreprise et de commerce et zone d'annexe du plan particulier d'affectation du sol n° 20 (08.03.1988) ;
Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble comportant un restaurant et deux logements ;
Considérant que le projet referme le front bâti et supprime une « dent creuse » par une architecture de qualité ;
Considérant cependant que la demande ne répond pas aux conditions de l'article 2.3 du PRAS permettant d'autoriser plus de 150 m² de commerce en zone d'habitation en ce qu'il s'établit dans un quartier résidentiel ne comportant aucun commerce ;
Considérant les multiples dérogations aux prescriptions du PPAS ;
Considérant l'accroissement particulièrement important des problèmes de stationnement que le projet générerait ;
Considérant que les gabarits prévus au PPAS sont un maximum et que la profondeur de l'immeuble déroge de manière importante au RRU nuisant ainsi aux qualités résidentielles du bâti existant ;
Considérant l'avis du SIAMU, en particulier les remarques relatives au studio et au triplex ;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Une nouvelle demande répondant aux conditions suivantes est susceptible de recevoir une suite favorable :

- mieux respecter le rapport commerce/plancher du PPAS en réduisant le nombre de couverts ;
- réduire les rehausses de mur mitoyen en rapport avec le RRU et la profondeur de l'annexe ;
- prévoir une toiture plate dans la travée centrale ;
- abaisser le niveau du plancher dans l'annexe ;
- prendre en compte les remarques du SIAMU ;

DIXIEME OBJET

Demande de la société PLASTILIGHT pour placer des enseignes sur l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1308.

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, espace structurant, liseré de noyau commercial avec point de variation de mixité du PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du RRU ;
Considérant qu'il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation existante ;

Avis favorable.

ONZIEME OBJET

Demande de la SA CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer un panneau publicitaire de 8m² surmonté d'un pollumètre, à l'angle du bld. Du Souverain et de l'avenue Demey, sous le Viaduc (contre un pilier).

Après un échange de vues, la commission de concertation émet par 2 voix (Commune et AATL-DMS) l'avis suivant, l'AATL-DU et L'IBGE s'abstenant sur ce dossier :

Considérant que la demande se situe en zone de voirie, espace structurant et ZICHEE au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit de placer un dispositif publicitaire en espace public accompagné d'un « indicateur de pollution » intégré au réseau d'information publique sur la qualité de l'air ;
Considérant que le panneau se situe contre un pilier du viaduc et ne constitue dès lors aucune entrave aux perspectives ;

Avis favorable.

DOUZIEME OBJET

-

Demande de la SA CLEAR CHANNEL BELGIUM pour placer un panneau publicitaire de 8m2 + pollumètre, sur la berme centrale du boulevard du Souverain, à l'angle du Rond-Point du Souverain.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 3 voix (Commune, AATL-DU et AATL-DMS) l'avis suivant, l'IBGE s'abstenant sur ce dossier :

Considérant que la demande se situe en zone de voirie, espace structurant et ZICHEE au PRAS et en zone restreinte du RRU ;
Considérant qu'il s'agit de placer un dispositif publicitaire en espace public, n'ayant pas de fonction première d'utilité publique ;
Considérant qu'il ne se situera ni en zone élargie, ni en zone générale et ne participera pas à l'animation d'une zone commerciale ;

Avis défavorable.

TREIZIEME OBJET

Demande de la société ATELIA pour placer des enseignes sur l'immeuble sis avenue Gustave Demey, 57.

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

Considérant l'absence d'information précise sur la nature de l'enseigne bandeau en façade principale ;
Considérant la nécessité de limiter la pollution visuelle et qu'il n'y a pas lieu de multiplier les dispositifs publicitaires ;

Avis défavorable sur le bandeau en façade principale ;

Avis favorable sur l'enseigne totem et le logo incorporé au portique d'entrée ;

Avis favorable pour l'enseigne en façade latérale sous conditions :

- de réduire sensiblement la superficie en la limitant à un logo et éventuellement un lettrage léger ;
- d'éteindre les enseignes lumineuses et/ou l'éclairage des enseignes de 22h à 7h.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE