

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

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

**27.06.2003**

---

**PREMIER OBJET**

Dossier 13.537 – Demande de Madame HERMANS M. pour démolir une serre, construire une véranda et poser une lucarne dans la toiture de l'immeuble sis avenue des Paradisiens, 55.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone résidentielle en ordre continu du plan particulier d'affectation du sol n° 8 (A.R. 28/07/1988) ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la démolition d'une serre existante, la création d'une extension arrière au rez-de-chaussée, le rehaussement de la toiture et le placement d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;**

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

**Considérant la faible dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière de profondeur (environ 58 cm) ;**

**Considérant le faible impact de l'extension sur les habitations voisines qui possèdent également une annexe ;**

**Considérant que le nouveau profil de toiture est identique à celui du voisin de gauche (n° 57) ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable.**

## DEUXIEME OBJET

Dossier 13.538 – Demande de Monsieur HERMANS A. pour démolir une annexe et construire une salle de bains, chaussée de Wavre, 1265.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité, liseré de noyau commercial et 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 par la réalisation d'une extension arrière au niveau des combles en vue d'y aménager une salle de bain ;**

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

**Considérant la faible dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur;**

**Considérant le faible impact de l'extension sur les habitations voisines (rehausse du mur mitoyen de droite (n° 1263) d'environ 90 cm sur 80 cm et retrait de 2,70 m par rapport à la mitoyenneté de gauche (n° 1267) ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable.**

## TROISIEME OBJET

Dossier 13.536 – Demande de Monsieur CLAEYS et de Madame DENOEL pour remplacer deux vérandas par un jardin d'hiver et une salle de bains, avenue du Parc de Woluwé, 58.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone résidentielle semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n° 17 (A.R. 20/05/1960) ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale trois façades par la démolition de deux vérandas existantes au troisième étage et leur remplacement par deux nouveaux volumes (jardin d'hiver à l'avant et salle de bain à toiture courbe à l'arrière) ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort de la maison ;**

**Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;**

**Considérant que l'immeuble a été construit bien avant l'existence du plan particulier d'affectation du sol (1937) ;**

**Considérant ses qualités architecturales ;**

**Considérant que les vérandas existantes dénaturent l'immeuble ; que le projet propose une meilleure intégration à ses caractéristiques architecturales ;**

**Considérant l'absence de réclamations relatives à l'extension arrière ;**

**Considérant la rehausse et l'extension trop importante du mur mitoyen (la véranda existante possédant une joue translucide non-mitoyenne) et l'impact important du dispositif destiné à éviter les vues droites sur le bien voisin de droite depuis la terrasse avant ;**

**Considérant que cette extension constitue un espace d'agrément ;**

**Considérant l'existence d'une terrasse au 3ème étage en façade avant ;**

**Considérant l'existence d'une coupole en cuivre ;**

**Considérant que les prescriptions du PPAS relatives aux toitures ne sont pas adaptées aux caractéristiques de l'immeuble et justifient la dérogation ;**

**Avis favorable à condition de :**

- **limiter la profondeur du jardin d'hiver à celle de la véranda existante ;**
  
- **Maintenir inaccessible la terrasse donnant sur le jardin d'hiver excepté pour l'entretien et par conséquent supprimer les gardes-corps et le claustra ;**

- **Utiliser le cuivre pour le revêtement de toiture de l'extension arrière (salle de bains).**

#### **QUATRIEME OBJET**

Dossier 13.530 – Demande de la sprl TRAM (E) 33 pour la construction d'une extension et d'une terrasse sur la toiture plate de l'immeuble sis rue Valduc, 137.

**Après avoir examiné le projet et après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'une proposition alternative diminuant les rehausses des murs mitoyens, s'intégrant mieux aux volumes des immeubles voisins et se rapprochant davantage des dispositions du PPAS.**

#### **CINQUIEME OBJET**

-

Dossier 13.545 – Demande de Madame LE COMTE R.M. pour agrandir l'immeuble sis rue des Trois Ponts, 100.

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

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

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison trois façades située en intérieur d'îlot par la réalisation d'une extension arrière au rez-de-chaussée et au premier étage ;**

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

**Considérant que l'extension à l'étage s'adosse à un mur existant en partie droite (n° 102) ;**

**Considérant que l'extension au rez-de-chaussée ne dépasse pas la profondeur de la pergola voisine et nécessite une rehausse de mitoyen limitée à maximum 1m ;**

**Considérant l'orientation de la parcelle ;**

**Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;**

**Considérant que la maison est située au cœur de l'îlot et dispose d'un jardin bien orienté ;**

**Considérant que la terrasse du premier étage permet des vues plongeantes dans les jardins environnants et porte atteinte à l'intimité du voisinage ;**

**Avis favorable à condition de :**

- **supprimer la terrasse du premier étage et soit remplacer la porte-fenêtre par une fenêtre, soit prévoir un garde-corps similaire à celui prévu pour la fenêtre de la salle de bain.**

### **SIXIEME OBJET**

Projet mixte - Permis d'urbanisme (dossier N°13.504) et permis d'environnement de classe 1B (dossier n° 428) - Demande de HANSEN SA pour la démolition de bâtiments existants et la construction de 3 immeubles de logements (A, B-C et H) comprenant un parking en sous-sol de 123 emplacements, angle du boulevard du Souverain et de l'avenue des Nénuphars, site de l'ancien athénée flamand

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

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

**Considérant qu'il s'agit de démolir des bâtiments existants et de construire 3 immeubles comprenant 123 logements et un parking en sous-sol de 124 emplacements ;**

**Considérant que l'îlot délimité par l'avenue des Nénuphars, le boulevard du Souverain, le Luxor Parc, la place Govaert et la promenade verte présente un site exceptionnel de plus de 5 ha auquel il convient d'assurer une urbanisation de qualité ;**

**Considérant que la commune a récemment délivré un permis de lotir pour l'aménagement du site Madison, constituant une première étape, cohérente, de cette urbanisation ;**

**Considérant que le projet présenté a été conçu sans tenir compte de cette première étape d'urbanisation, projet dans lequel on constate une rupture en matière d'implantation et de gabarit pour la partie haute du site et une absence de réflexion quant à l'aménagement cohérent de l'espace public situé au bout de la voirie communal du Madison ;**

**Considérant que le rapport d'incidences n'apprécie pas suffisamment l'impact du projet en ce qui concerne les aspects liés au stationnement et à la mobilité ;**

**Considérant l'insuffisance d'emplacements de stationnement pour les visiteurs ;**

**Considérant qu'il en résultera un report de stationnement en voirie, le long de l'avenue des Nénuphars, du boulevard du Souverain et sur les emplacements visiteurs prévus sur le site Madison ;**

**Considérant l'absence de connexion piétonne et cycliste avec le site du Madison, ne permettant donc pas de liaison vers la promenade verte (S.N.C.B.) ;**

**Considérant l'implantation en recul de l'immeuble faisant face au bâtiment A (19 av. des Nénuphars) ;**

**Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance au sujet de l'implantation de la rampe d'accès au parking en sous-sol de l'immeuble A en face d'immeuble de logements (19 av. des Nénuphars) ;**

**Considérant que le projet ne prévoit pas de réaliser un système séparatif de collecte des eaux pluviales et des eaux usées relié au boulevard du Souverain, comme imposé pour le lotissement Madison.**

**AVIS DEFAVORABLE.**

### **SIXIEME OBJET**

Projet mixte - Permis d'urbanisme (dossier N°13.505) et permis d'environnement de classe 1B (dossier n° 428) - Demande de HANSEN SA pour la démolition de bâtiments existants et la construction de 4 immeubles de logements (D, E, F et G) comprenant un parking en sous-sol de 133 emplacements, angle du boulevard du Souverain et de l'avenue des Nénuphars, site de l'ancien athénée flamand

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

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

**Considérant qu'il s'agit de démolir des bâtiments existants et de construire 3 immeubles comprenant 82 logements et un parking en sous-sol de 133 emplacements ;**

**Considérant que l'îlot délimité par l'avenue des Nénuphars, le boulevard du Souverain, le Luxor Parc, la place Govaert et la promenade verte présente un site exceptionnel de plus de 5 ha auquel il convient d'assurer une urbanisation de qualité ;**

**Considérant que la commune a récemment délivré un permis de lotir pour l'aménagement du site Madison, constituant une première étape, cohérente, de cette urbanisation ;**

**Considérant que le projet présenté a été conçu sans tenir compte de cette première étape d'urbanisation, projet dans lequel on constate une rupture en matière d'implantation et de gabarit pour la partie haute du site et une absence de réflexion quant à l'aménagement cohérent de l'espace public situé au bout de la voirie communal du Madison ;**

**Considérant que le rapport d'incidences n'apprécie pas suffisamment l'impact du projet en ce qui concerne les aspects liés au stationnement et à la mobilité ;**

**Considérant l'insuffisance d'emplacements de stationnement pour les visiteurs ;**

**Considérant qu'il en résultera un report de stationnement en voirie, le long de l'avenue des Nénuphars, du boulevard du Souverain et sur les emplacements visiteurs prévus sur le site Madison ;**

**Considérant l'absence de connexion piétonne et cycliste avec le site du Madison, ne permettant donc pas de liaison vers la promenade verte (S.N.C.B.) ;**

**Considérant que le projet ne prévoit pas de réaliser un système séparatif de collecte des eaux pluviales et des eaux usées relié au boulevard du Souverain, comme imposé pour le lotissement Madison.**

**AVIS DEFAVORABLE.**

-

### **SIXIEME OBJET**

Projet mixte - Permis d'urbanisme (dossier N°13.503) - Demande de HANSEN SA pour la rénovation d'un hôtel de maître, l'extension et son affectation en bureaux, angle du boulevard du Souverain et de l'avenue des Nénuphars, site de l'ancien athénée flamand

**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, 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 la rénovation (multiples modifications et extension) et de la réaffectation d'un ancien hôtel de maître en bureaux et de l'aménagement de 7 emplacements de parking pour visiteurs en surface ;**

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

**Considérant que l'accroissement de la superficie de plancher existante n'est pas autorisable, en conformité avec les articles 0.9 (zone verte) et 0.10 du PRAS ;**

**Considérant que les parkings pour visiteurs ne peuvent être établis dans la zone verte conformément aux prescriptions du PRAS ;**

**AVIS DEFAVORABLE.**

-

### **SEPTIEME OBJET**

Dossier 13.501 – Demande de la sprl WEBB pour changer la destination du rez-de-chaussée de logement en commerce, réaliser une extension arrière entraînant la couverture totale de la parcelle et aménager la zone de recul en aire de stationnement (régularisation suite à procès-verbal), changer la destination du premier étage de logement en commerce et remplacer les châssis du rez-de-chaussée de l'immeuble sis boulevard du Souverain 159.

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

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zichee, liseré de noyau commercial et espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de :**

- **changer la destination du rez-de-chaussée de logement en commerce, réaliser une extension arrière entraînant la couverture totale de la parcelle, aménager la zone de recul en aire de stationnement (régularisation suite à procès-verbal) ;**

- **changer la destination du premier étage de logement en commerce ;**
  
- **remplacer les châssis du rez-de-chaussée ;**

**Considérant la prescription générale 0.12, 7° du plan régional d'affectation du sol ;**

**Considérant que les deux logements des étages supérieurs sont maintenus ;**

**Considérant la faible profondeur de la parcelle et sa situation à proximité de l'angle de l'îlot ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Considérant cependant la couverture totale de la parcelle et l'absence de surface de pleine terre ;**

**Considérant les importantes rehausses de mitoyens résultant de l'extension au rez-de-chaussée ;**

**Considérant que la machinerie du conditionnement d'air installée sur la toiture plate du rez-de-chaussée est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ;**

**Considérant la vocation de jardinet des zones de recul et les dispositions du règlement régional d'urbanisme qui y interdisent tout stationnement ;**

**Avis favorable à condition :**

- **de réduire au strict minimum la hauteur des murs mitoyens, en particulier les acrotères ;**
  
- **d'intégrer la machinerie du conditionnement d'air dans le volume du bâtiment existant ;**

- **d'aménager la zone de recul en jardinet comportant au minimum 50 % de surface de pleine terre et d'y exclure tout stationnement ;**

**Des plans modificatifs devront être introduits pour approbation par le collège échevinal avant délivrance du permis d'urbanisme.**

#### **HUITIEME OBJET**

Dossier 13.544 – Demande de Monsieur et Madame CLABOTS pour agrandir une annexe à usage de cuisine et de coin à déjeuner, avenue Charles Madoux, 30.

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

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

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la création d'une extension arrière au rez-de-chaussée ;**

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

**Considérant le faible impact de l'extension sur les habitations voisines (rehausse du mur mitoyen droit d'environ 15 cm sur 2,75 m et du mur mitoyen gauche de 2,15 m sur 1,30 m) ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable.**

#### **NEUVIEME OBJET**

Permis d'urbanisme (dossier N° 13.520) - Demande de Mr et Mme KICK-BAER pour l'aménagement d'une sortie vers le jardin, avenue Daniel Boon, 101.

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 ainsi que dans les limites du PPAS N°40 en zone de construction semi-ouverte ;**

**Considérant qu'il s'agit d'aménager un accès en bois vers le jardin en zone de recul latéral ainsi que de placer un abri de rangement sous la nouvelle structure ;**

**Considérant que le projet ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS ;**

**Considérant que l'abri de jardin, de par son emplacement sous la structure de l'escalier, est semi enterré, et par conséquent est peu visible depuis la propriété voisine et l'espace public ;**

**Considérant que le voisin dispose d'un accès similaire et que la présente demande respecte le code civil en matière de vues ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort de la maison ;**

**Considérant l'absence de réclamations ;**

**Avis favorable.**

#### **DIXIEME OBJET**

-

**Dossier 13.528 – Demande de BASE pour placer 3 antennes GSM au boulevard du Souverain, 360.**

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et ZICHEE du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai ;**

**Considérant qu'il s'agit de remplacer 3 antennes existantes de télécommunication par 3 antennes plus grandes surmontant de 3m la cabine de ventilation en toiture d'un immeuble de bureaux ;**

**Considérant que l'installation reste proportionnée à l'immeuble et n'induit pas un impact visuel important depuis le boulevard du Souverain ;**

**Considérant que les 3 antennes sont concentrées sur 1 mat unique ;**

**Avis favorable.**

### **ONZIEME OBJET**

Projet mixte - Permis d'urbanisme (dossier N° 13.494) et permis d'environnement de classe 1B (dossier n° 431). Demande de ODEBRECHT SA pour la démolition d'une maison 4 façades et la construction d'un immeuble à 22 appartements comprenant un parking en sous-sol de 35 emplacements à l'angle des avenues Louis Berlainmont et Henri de Brouckère.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité (Commune, AATL, SDRB, IBGE), 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 que le projet vise à démolir une maison 4 façades et ses dépendances et à construire un immeuble de 22 appartements comportant 35 emplacements de stationnement en sous-sol ;**

**Considérant que la hauteur sous corniche du corps de l'immeuble (11,6 m au droit des entrées) excède celle des bâtiments voisins des N°4-6 de l'avenue L. Berlainmont de 7,00 m et celle du N°44/46 de l'avenue H. de Brouckère de 1,60 m et que sur ce point le projet s'écarte significativement des prescrits du RRU ;**

**Considérant que la profondeur du bâtiment projeté s'écarte significativement de l'alignement arrière des maisons de l'avenue L. Berlainmont ;**

**Considérant que vu la profondeur et la hauteur de l'immeuble, la présence d'importantes terrasses arrières induisent des vues portant atteinte à l'intimité des immeubles voisins ;**

**Considérant que le projet présente une rupture de masse très importante et brise l'harmonie architecturale du quartier constitué principalement de maisons unifamiliales mitoyennes pour l'avenue H. de Brouckère et de villas jumelées 3 façades pour l'avenue L. Berlainmont ;**

**Considérant que le projet ne respecte pas le PRAS en ce qu'il recommande pour les zones d'habitation que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celle du cadre urbain environnant (2.5 – 2°) ;**

**Considérant que le projet tend à doubler le nombre de logements de l'avenue L. Berlaimont et induit donc une densification exagérée de population ;**

**Considérant que le projet dispose de 35 emplacements de parking en sous-sol dont 22 emplacements sont des emplacements doubles ;**

**Considérant que les déplacements des futurs habitants sont de nature à aggraver encore la pression automobile dans le quartier ;**

**Considérant la présence de l'itinéraire cyclable régional N°15 remontant l'avenue de Brouckère ;**

**Considérant que l'implantation du projet ne permet pas la conservation, dans de bonnes conditions, des arbres remarquables (2 tilleuls, 1 érable, 1 cèdre) situés au coin des avenues ;**

**Considérant que ces arbres constituent une caractéristique principale d'embellissement de l'îlot et jouent un rôle fondamental sur la qualité de l'habitat et de l'environnement ;**

**Considérant que le projet, du fait de son importante emprise au sol, réduit à une portion congrue la zone de cour et jardin et ne respecte dès lors pas la prescription générale du PRAS (0.6) qui stipule que les " actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre " ;**

**Considérant les nombreuses manifestations d'opposition (35 lettres individuelles) et la quasi unanimité de l'ensemble des riverains (pétition de 280 signatures) des avenues L. Berlaimont, H. de Brouckère et B. Janssen ;**

**AVIS DEFAVORABLE.**