

**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**

**07.05.2004**

---

PREMIER OBJET

Dossier 13.680 – Demande de Madame VAN BREE Claude pour construire une piscine avenue Jean Van Horenbeeck, 252.

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 dans les limites d’un permis de lotir ;

Considérant qu’il s’agit de construire une piscine à l’air libre de 8m sur 4m dans le jardin d’une maison unifamiliale ;

Considérant que cette piscine est partiellement implantée en zone de jardin du permis de lotir et est à considérer comme complémentaire à celle-ci ;

Considérant que la piscine se situera à minimum 5,6m de toute limite mitoyenne ;

Considérant également l’absence de réclamation ;

Avis favorable.

## DEUXIEME OBJET

Dossier 13.677 – Demande de Monsieur et Madame WILLEMS-FISCHER pour agrandir l'immeuble à l'arrière, avenue G. Crock, 22.

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 artisanale du plan particulier d'affectation du sol n° 21 (16/11/1956) ;

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

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

Considérant que la profondeur totale de la maison n'excèdera pas 12,75m ;

Considérant que la dérogation au PPAS en matière de profondeur est limitée à 75 cm ;

Considérant que l'annexe s'adosse à des murs existants et n'engendre aucune rehausse de mitoyen ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable

## TROISIEME OBJET

Dossier 13.673 – Demande de Monsieur BOUGON Pascal pour transformer et agrandir l'immeuble sis avenue G. Lefever, 2.

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 l'appartement situé aux 2e et 3e étages d'un immeuble d'angle par la construction d'un volume en retrait sur la toiture plate de cet immeuble (4e étage) et d'aménager une terrasse sur une partie de cette toiture ;

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

Considérant que le nouveau volume est implanté en retrait par rapport aux façades à rue d'environ 2,7 m et 2,1 m ;

Considérant que l'immeuble d'angle situé face à l'immeuble à agrandir présente un gabarit supérieur au projet, à savoir un rez-de-chaussée, 4 étages et un volume en retrait sur la toiture, similaire à celui projeté ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse respecte les dispositions du code civil en matière de vues vers les propriétés voisines, mais qu'une finition esthétique est souhaitable sur la partie non accessible ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant que la dérogation relative à la toiture est acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir les plans modifiés répondant aux remarques du SIAMU ;

Avis favorable à condition :

- d'apporter une finition esthétique à la toiture non accessible ;
- de fournir les plans modifiés selon les remarques du SIAMU.

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège échevinal avant toute délivrance de permis. »

#### QUATRIEME OBJET

Dossier 13.705 – Demande de Monsieur TRAN QUOC HUNG pour transformer et changer l'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue Albert Meunier, 80.

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

- changer la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement en y aménageant un flat, un cabinet médical accessoire au logement situé aux étages et une nouvelle surface d'habitation agrémentée d'un patio ;
- changer les châssis en façade à rue ;

Considérant le refus de permis d'urbanisme du 30 juillet 2003 pour une demande de changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement qui prévoyait le maintien de la couverture totale de la parcelle sans garantir au logement à l'arrière de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la présente demande permet l'aménagement d'un logement à l'arrière conforme aux normes d'habitabilité du RRU, notamment en terme de vue, de ventilation et d'éclairage ;

Considérant que la modification de la façade à rue constitue une amélioration esthétique ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les remarques émises par le Service Incendie ;

Considérant l'absence de réclamations durant l'enquête publique ;

Avis favorable à condition :

- de respecter les remarques émises par le SIAMU, en particulier les points 4 (la porte donnant dans le hall, menant à l'appartement arrière, doit s'ouvrir dans le sens de l'évacuation) et 5 (une autre solution doit être recherchée pour l'évacuation de l'appartement arrière qui permettra aux occupants de rejoindre « le niveau rue ») et obtenir un avis favorable du SIAMU sur la réponse à apporter au point 5 ;
- de préciser que la toiture plate entourant le patio n'est accessible que pour entretien et évacuation d'urgence.

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.690 – Demande de la SPRL IMMOREREFERENCES et de la BVBA DE WINGE pour construire un immeuble à 4 appartements au boulevard du Souverain, 111.

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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et espace structurant du plan régional d'affectation du sol

arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ainsi que dans les limites du dossier de base du PPAS n°31/32 A bis en zone d'habitation de type B ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 4 appartements comportant 2 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que la demande prévoit une prolongation du mur mitoyen de gauche de 4 m sur une hauteur de près de 14 m (Cf. plan d'implantation et coupe AA'), ce qui est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet tend à enclaver la cour du voisin de gauche ;

Considérant dès lors que les dérogations au RRU en matière de profondeur, de profil de toiture et de hauteur de façade ne sont pas acceptables car elles vont à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il subsiste des incohérences dans les plans ;

Considérant que la rampe de garage n'est pas réglementaire ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

## SIXIEME OBJET

Dossier 13.567 – Demande de ASIA TRADING LIMITED pour transformer et changer l'affectation de bureau en équipement de l'immeuble sis au boulevard du Souverain, 400.

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 un point de variation de mixité, 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 transformer et de changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement (Ambassade de Chine) ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un document officiel de l'ambassade à l'appui de la demande ;

Considérant que les transformations aux façades permettent de renforcer la sécurité de l'immeuble sans en altérer les caractéristiques architecturales ;

Considérant la prescription générale 0.7 du PRAS ;

Considérant que la superficie de l'équipement (environ 1.300 m<sup>2</sup>) résulte de celle de l'immeuble existant ;

Considérant qu'une ambassade (en lieu et place de bureaux) est compatible avec la destination principale de la zone et les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition :

- de fournir un document officiel de l'ambassade à l'appui de la demande ;
- de traduire en français ou néerlandais, les mentions sur les plans, signés par le demandeur.

## SEPTIEME OBJET

Dossier 13.694 – Demande de SUNNYTIMES s.a. pour construire une extension de respectivement 1 et 5 niveaux à l'arrière et pour rehausser la toiture de la maison, avenue Jolé n°21-23.

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 réaliser une extension arrière sur un niveau (rez de jardin) au n°21 et de réaliser des lucarnes en toitures avant et arrière ;

Considérant qu'il s'agit de rehausser d'un étage (n°23), de construire une toiture à versants (n°23), de réaliser une extension arrière sur les 5 niveaux (n° 23) et de supprimer les deux garages en vue d'y établir des chambres ;

Considérant la hauteur anormalement haute de l'immeuble du n°21 au regard du gabarit de l'ensemble des maisons de l'avenue Jolé ;

Considérant que la création de lucarnes s'assimile à une rehausse d'un niveau ;

Considérant la dénivelée du terrain entre l'arrière des n°21-23 de l'avenue Jolé et l'arrière des maisons côté pair de la rue Pierre Schoonejans ;

Considérant que la rehausse d'un niveau, la création de lucarnes et la création d'une toiture à versants au n°23 de l'avenue Jolé, cumulées à la dénivelée du terrain, est de nature à porter préjudice à l'ensoleillement des arrières maisons côté pair de la rue Pierre Schoonejans ;

Considérant que la demande prévoit une prolongation du mur mitoyen de gauche (n°23) de 3 m sur cinq niveaux, ce qui est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Considérant en outre que les dérogations au RRU en matière de profondeur, de profil de toiture et de hauteur de façade arrière ne sont pas acceptables car elles vont à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

## HUITIEME OBJET

Dossier 13.696 – Demande de Monsieur et Madame MARTIN-LEE WEROTTE pour rehausser et transformer l'immeuble et régulariser une véranda à l'arrière, avenue Paul Vanden Thoren, 18 (voir commission de concertation du 2 avril 2004).

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par trois voix et une abstention (AATL – DMS), l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe dans la 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 et agrandir une maison trois façades jumelée par le rehaussement des façades et de la toiture et le déplacement de la façade avant vers la rue ;

- régulariser une véranda au rez-de-jardin ;
- réaménager les abords ;

Considérant qu'en séance du 2 avril 2004, la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel sur le réaménagement des abords et sur la régularisation de la véranda et défavorable sur les autres transformations et extensions tel que présenté, précisant qu'un avis favorable pourrait être émis pour la réalisation de lucarnes dans la toiture à l'arrière et une avancée en façade avant sans rehausse substantielle du volume de la toiture et sans dépassement de la profondeur des balcons ;

Considérant que les plans modificatifs introduits suite à cet avis proposent notamment une avancée en façade avant, une rehausse de la toiture avec maintien du niveau de corniche existant et le placement de lucarnes en toiture avant et arrière d'une largeur de 5,8 m ;

Considérant que le projet modificatifs présente une meilleure intégration à la maison jumelée et des dérogations au RRU moins importantes ;

Considérant l'impact important des lucarnes telles que proposées (près des 9/10e de la largeur des façades et près de 2m de haut), qui s'apparentent davantage à un étage supplémentaire ;

Considérant que la maison jumelée possède néanmoins une lucarne en toiture arrière, implantée contre la mitoyenneté ;

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

Considérant que la véranda s'adosse à une annexe existante côté droit et ne présente qu'une faible dérogation au RRU en matière de profondeur (environ 90 cm) ;

Considérant également l'existence d'une haute haie mitoyenne à cet endroit ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU en matière de profondeur est acceptable ;

Considérant cependant que le mitoyen de la véranda (côté droit) n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses et au code civil ;

Considérant la réclamation introduite par le propriétaire de la maison voisine jumelée ;

Avis favorable sur les plans modificatifs aux conditions suivantes :

- réduire l'impact des lucarnes en limitant leur hauteur et l'impact visuel des joues, en réduisant également la largeur de la lucarne avant aux 2/3 de la largeur de la façade et en l'implantant à minimum 60 cm de la mitoyenneté ;
- prévoir des tuiles similaires à celles existantes ;
- réaliser, au niveau de la véranda, un mitoyen en maçonnerie de 30 cm d'épaisseur ainsi qu'un dispositif empêchant les vues obliques sur le bien voisin de droite

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège préalablement à toute délivrance de permis par celui-ci.

## NEUVIEME OBJET

Permis d'urbanisme (dossier 13.695) et permis d'environnement de classe 2 (dossier 478) – Demande de la SA PROMOTION INVESTISSEMENT IMMOBILIER pour construire deux immeubles à appartements et utiliser un parking couvert pour 24 véhicules, avenue de Waha, 46-48 (voir commission de concertation du 2 avril 2004).

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 3 voix et une abstention (AATL-DMS), 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, en zone de construction semi-ouverte d'immeubles résidentiels du plan particulier d'affectation du sol n° 26 (02/10/1981) et en zone de protection du site archéologique de Val Duchesse ;

Considérant qu'il s'agit de construire un ensemble de 2 immeubles à 14 appartements comportant 24 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que dans son avis émis en séance du 31 mars 2004, la commission royale des monuments et des sites demande de revoir les plans dans le sens d'une diminution de gabarit des deux bâtiments ainsi que d'une implantation plus morcelée (au minimum une désolidarisation des deux constructions) ;

Considérant cependant que le projet prévoit déjà une implantation et des gabarits inférieurs aux maxima autorisés par le PPAS ;

Considérant qu'en regard de la typologie et du gabarit de certains immeubles environnants, le projet s'intègre relativement bien dans son contexte ;

Considérant l'architecture soignée du projet, dont la typologie et les matériaux s'intègrent harmonieusement aux immeubles remarquables que sont les châteaux de Val Duchesse et Sainte-Anne ;

Considérant que le maintien du mur d'enceinte participe à la bonne intégration du projet dans son environnement ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir un plan de gestion paysager du site incluant la plantation d'une haie palissée derrière le mur d'enceinte et des plantations supplémentaires au sein du site ;
- permettre l'accès avant et pendant le chantier aux archéologues de la DMS.