

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

08-03-2005

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mr H. CONVENT, membre IBGE (absent pour le point 1)  
Mme V. DECHAMPS, membre SDRB  
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mr M. BLAMPAIN, Secrétaire-adjoint  
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## PREMIER OBJET

Dossier 13.878 – Demande de la SA MOBISTAR pour installer 6 antennes GSM/UMTS sur 3 mats sur le toit de l'immeuble sis rue E. Rotiers, 5-7.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n° 40 : zone de construction pour immeuble à appartements

**DESCRIPTIF :** placement de 6 antennes GSM/UMTS sur 3 mats

**ENQUETE :** du 7 au 21 février 2005. Pas de réclamation ni de demande d'audition.

**MOTIF :** - dérogation aux prescriptions du PPAS n° 40 en matière de toitures

Présent : néant.

**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 de construction pour immeuble à appartements du plan particulier d'affectation du sol n° 40 (28/12/1967) ;**  
**Considérant qu'il s'agit de placer 6 antennes GSM/UMTS sur 3 mâts ainsi que du matériel de radiocommunication sur la toiture plate d'un immeuble de logements ;**  
**Considérant que la présente demande fait suite à une première demande identique ayant fait l'objet d'un avis favorable conditionnel en commission de concertation du 14 décembre 2004 ;**  
**Considérant que ces antennes sont destinées à remplacer le site actuel de Mobistar implanté sur l'immeuble voisin (avenue Van Horenbeeck 41) ;**  
**Considérant que les seules saillies au-dessus de la toiture autorisées par le plan particulier d'affectation du sol concernent les cages d'ascenseurs et cheminées ;**  
**Considérant cependant que lors de l'adoption de ce plan particulier d'affectation du sol, les antennes GSM n'existaient pas ;**  
**Considérant en outre que ce plan particulier d'affectation du sol est en cours d'abrogation ;**  
**Considérant dès lors que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol est acceptable ;**  
**Considérant que les antennes projetées sont disposées conformément au règlement régional d'urbanisme ;**  
**Considérant que l'immeuble concerné ne possède aucun intérêt architectural particulier ;**  
**Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes sur la demande tel que présentée :**

- démonter les antennes et le matériel de radiocommunication du site Mobistar implanté sur l'immeuble voisin situé avenue Van Horenbeeck 41
- regrouper les différentes baies et diminuer l'emprise de la structure métallique qui les supporte, de manière à réduire l'impact visuel du matériel de radiocommunication.

## DEUXIEME OBJET

Dossier 13.821 – Demande de la SA SOGEFON pour construire une lucarne et agrandir l'arrière de la maison unifamiliale sur deux niveaux, avenue Théo Vanpé, 66.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n° 22 : zone de constructions fermées
- DESCRIPTIF :** construction d'une lucarne et agrandissement de l'arrière de la maison unifamiliale sur deux niveaux
- ENQUETE :** du 7 au 21 février 2005. Deux lettres de réclamation sont parvenues (hors délai). Elles concernent principalement :
- La profondeur trop importante du rez-de-chaussée (13,10 m)
  - Les rehausses et prolongations des murs mitoyens (nuisances en termes d'éclairage, d'ensoleillement, d'esthétique,...)
  - Le propriétaire du 66 a déclaré vouloir y installer des kots d'étudiants.
- MOTIF :**
- actes et travaux en intérieur d'îlot
  - dérogation aux prescriptions du PPAS n° 22 en matière de profondeur et de lucarnes

Présents : Mesdames Nihon M., Taelman P. et Mr Schockaert P., l'architecte.

**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 de constructions fermées du plan particulier d'affectation du sol n° 22 (22/06/1982) ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux et d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et d'abattre un arbre situé dans le jardin ;**

**Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique (et les lettres de réclamation émanant des voisins directs introduites hors délai) ;**

**Considérant les réclamations des voisins directs exprimées en séance ;**

**Considérant que l'arbre à abattre porte préjudice à la jouissance des jardins de petites dimensions ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur au rez-de-chaussée et de lucarne ;**

**Considérant que l'extension prévue au 1<sup>er</sup> étage est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la dérogation en profondeur au rez-de-chaussée est limitée à 1,20 m et que la profondeur totale de la maison n'excèdera pas 13,20m ;**

**Considérant que cette extension s'adosse à une annexe existante de la maison voisine de gauche (n° 64) ;**

**Considérant qu'il existe actuellement une remise de même profondeur que l'extension projetée le long du mitoyen de droite (n° 68) ;**

**Considérant qu'il y lieu de réduire au strict minimum les rehausses et prolongations des mitoyens ;**

**Considérant que la lucarne s'apparente davantage à un étage supplémentaire, inscrit dans le volume constructible prévu par le plan particulier d'affectation du sol ;**

**Considérant dès lors que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol sont minimales et acceptables ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réaliser le mur mitoyen de droite conformément au règlement communal sur les bâtisses (mur plein en maçonnerie de terre cuite) ;
- supprimer le local poubelle adosser au mitoyen de droite et la prolongation/rehausse de ce mitoyen que ce local engendrait ;
- ne pas rehausser le mur mitoyen de gauche au 1<sup>er</sup> étage ;
- prévoir une finition esthétique à la toiture plate de l'annexe (lestage en gravier, toiture verte, ...)
- aménager la zone de recul en jardinet, la clôturer et y exclure tout stationnement ;
- réduire l'emprise de la terrasse au rez-de-chaussée afin d'augmenter la surface perméable de la parcelle ;

**Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis**

### TROISIEME OBJET

Dossier 13.840 – Demande de Monsieur et Madame VAN HOUTTE-COLLIN pour agrandir la maison et construire une piscine, avenue Colonel Daumerie, 20.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation  
Au PPAS n° 28 : zone de construction ouverte (zone B)  
DESCRIPTIF : agrandissement de la maison et construction d'une piscine  
ENQUETE : du 7 au 21 février 2005. Pas de réclamation.  
MOTIF : - dérogation aux prescriptions du PPAS n° 28 en matière de toiture

Présents : Mme Collin et l'auteur de projet.

**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 de construction ouverte (zone B) du plan particulier d'affectation du sol n° 28 (16/03/1984) ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale isolée par la construction d'une extension latérale sur deux niveaux et de créer une piscine extérieure ;**

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

**Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol concerne le type de toiture de l'extension (plate et non à versants) ;**

**Considérant que la demande est en rupture avec le bâti existant et qu'il est parfaitement possible de réaliser cette extension en conformité avec le ppas ;**

**Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;**

**Avis défavorable sur la demande de dérogation au ppas.**

**La commission estime que le portique a un impact trop important par rapport au bâtiment voisin.**

**Une demande conforme au ppas est susceptible de recevoir une suite favorable (délivrance du permis par le Collège endéans un délai de 45 jours).**

## QUATRIEME OBJET

Dossier 13.842 – Demande de Monsieur et Madame GOELEN pour modifier la toiture de la maison sise avenue des Meuniers, 39.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation  
DESCRIPTIF : modification de la toiture de l'immeuble  
ENQUETE : du 7 au 21 février 2005. Pas de réclamation.  
MOTIF : - dérogation aux prescriptions du RRU en matière de hauteur de la façade avant et de profil de la toiture

Présents : Monsieur et Madame Goelen.

**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 rehausse des façades et la transformation de la toiture à versants existante par une toiture à la Mansart ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;  
Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;  
Considérant que la maison sise au n° 35 de l'avenue possède également une toiture de ce type ;  
Considérant cependant que le nouveau volume de toiture s'apparente davantage à un étage supplémentaire et donne lieu à d'importantes rehausses de mitoyens ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- proposer un meilleur raccord de toiture et une diminution des rehausses de mitoyens notamment en conservant les niveaux de la corniche et du faîte existants et en supprimant les débordements de toiture par rapport au plan des façades
- prévoir des tuiles en lieu et place des ardoises
- revoir la géométrie des baies en toiture.

**Des plans modifiés seront introduits à la commune pour approbation par le collège avant délivrance du permis d'urbanisme.**

## CINQUIEME OBJET

Dossier 13.832 – Demande de Madame Maria Celesta DOS SANTOS MENDONÇA pour la régularisation de divers travaux à l'immeuble situé avenue Walckiers n° 11.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.
- DESCRIPTIF :** Régularisation des travaux en façade : matériaux, dimensions et division des châssis des lucarnes avant et arrière  
Rénovation de la verrière du 1er étage et réalisation d'une véranda
- ENQUETE :** du 7 au 21 février 2005.
- MOTIFS :**
- Actes et travaux en ZICHEE
  - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier
  - Dérogation au RRU en matière de profondeur

Présents : Mme Dos Santos Mendonça et l'auteur de projet.

**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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;**

**Considérant que la présente demande fait suite à un permis délivré en séance du 18 juillet 2002 et à un procès-verbal dressé le 28 juin 2004 et constatant diverses infractions ;**

**Considérant qu'il s'agit de la mise en conformité des matériaux des lucarnes avant et arrière conformément au permis délivré ;**

**Considérant que la demande porte sur une réduction du volume de la lucarne arrière ;**

**Considérant que le projet consiste également en la rénovation d'une verrière à l'arrière du 1er étage ;**

**Considérant que cette verrière n'entraîne aucune rehausse de mitoyen et est minime (profondeur max 1,10m) ;**

**Considérant que le projet porte également sur la régularisation d'une rehausse de mitoyen avec le n°11A ;**

**Considérant que cette rehausse est inutile et nuit à la qualité de l'intérieur d'îlot ;**

**Avis favorable à condition de :**

- **placer un garde-corps dans le plan de la façade, devant la porte fenêtre de la verrière ou supprimer cette porte fenêtre ;**
- **préciser les matériaux utilisés pour la rénovation de la verrière ;**
- **supprimer les rehausses du mitoyen avec le n° 11A à l'exception de ce qui est indispensable pour l'appui des verrières ;**
- **rationaliser les descentes d'eaux pluviales dans le respect des règles de l'art ;**
- **placer un vitrage translucide sur les premiers 60 cm depuis les limites mitoyennes, afin de respecter les obligations légales concernant les vues obliques ;**
- **supprimer les mentions relatives à l'existence d'un atelier de carrosserie si celui-ci n'est pas couvert par un permis d'exploitation.**

**La commission demande à la commune de vérifier l'existence d'un permis d'exploitation pour le garage et la carrosserie.**

**Des plans modifiés seront introduits à la commune pour approbation par le collège avant délivrance du permis d'urbanisme.**

## CINQUIEME OBJET

Dossier 13.831 – Demande de Madame Maria Celesta DOS SANTOS MENDONÇA pour la régularisation de divers travaux à l'immeuble situé avenue Walckiers n° 11A.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

**DESCRIPTIF :** Régularisation des travaux en façade : matériaux, dimensions et division des châssis des lucarnes avant et arrière  
Maintien de la marquise existante à l'arrière du 1er étage

**ENQUETE :** Néant

**MOTIFS :**

- Actes et travaux en ZICHEE
- Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Présents : Mme Dos Santos Mendonça et l'auteur de projet.

**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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;**

**Considérant que la présente demande fait suite à un permis délivré en séance du 18 juillet 2002 et à un procès-verbal dressé le 28 juin 2004 et constatant diverses infractions ;**

**Considérant qu'il s'agit de la mise en conformité des matériaux des lucarnes avant et arrière conformément au permis délivré ;**

**Considérant que la demande porte sur la régularisation du volume de la lucarne arrière et sur les matériaux des châssis des lucarnes avant et arrière ;**

**Considérant que le projet consiste également à maintenir la marquise-verrière existante à l'arrière du 1er étage ;**

**Considérant que le projet porte également sur la régularisation d'une rehausse de mitoyen avec le n°11 ;**

**Considérant que cette rehausse est inutile et nuit à la qualité de l'intérieur d'îlot ;**

**Avis favorable à condition de :**

- préciser les matériaux utilisés pour la rénovation de la verrière ;
- supprimer les rehausses du mitoyen avec le n° 11 à l'exception de ce qui est indispensable pour l'appui des verrières ;
- rationaliser les descentes d'eaux pluviales dans le respect des règles de l'art;
- respecter les obligations légales concernant les vues obliques sans rehausse ni prolongation de mitoyen ;
- supprimer les mentions relatives à l'existence d'un atelier de carrosserie si celui-ci n'est pas couvert par un permis d'exploitation.

**La commission demande à la commune de vérifier l'existence d'un permis d'exploitation pour le garage et la carrosserie.**

**Des plans modifiés seront introduits à la commune pour approbation par le collège avant délivrance du permis d'urbanisme.**

## SIXIEME OBJET

Demande de l'Administration Communale d'Auderghem – Service des Sports pour abattre 190 peupliers au Stade communal, chaussée de Wavre, 1854.

---

ZONE : Au PRAS : zone de sports et loisir en plein air - ZICHEE

DESCRIPTIF : abattage de 190 peupliers au Stade communal

ENQUETE : du 7 au 21 février 2005. Quatre lettres de réclamation sont parvenues.

Elles concernent principalement :

- abattage nécessité par un manque d'entretien des arbres depuis leur plantation (élagage, étêtage, etc...)
- opposition au remplacement de ces peupliers par une haie de conifère ou lauriers-tins ce qui formera d'ici quelques années un écran opaque et aveugle de plus de 10m de hauteur supprimant aux riverains la vue sur le magnifique site de la forêt de Soignes ; pourquoi ne pas replanter des peupliers ;
- La haie de thuyas formera un écran et rejettera le bruit du trafic vers les habitations ;
- la vue sur ce site magnifique contrebalance les nuisances journalières de l'entrée et de la sortie des véhicules et du trafic ;

MOTIF :

- actes et travaux dans un espace vert
- actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis).

Présent :

**Considérant que les avis de la CRMS et de l'IBGE ne remettent pas en cause la nécessité d'abattre un grand nombre de peupliers ;**  
**Considérant que les riverains ne souhaitent pas la réalisation d'un écran végétal qui bouche la vue qu'ils ont sur le site du Rouge-Cloître ;**

**Avis reporté en attente d'un examen phytosanitaire dans une période favorable post-hivernale et dans l'attente d'une proposition de replantation adaptée aux avis de la CRMS et de l'IBGE.**

## SEPTIEME OBJET

Dossier 13.839 – Demande de Monsieur Luc LE CLERC Q pour agrandir et transformer l'immeuble sis avenue Charles Madoux, 84.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : agrandissement et transformation de la maison

ENQUETE : du 9 au 23 février 2005. Pas de réclamation.

MOTIF : - dérogation aux prescriptions du RRU en matière de toiture et d'éléments en saillie sur la façade

Présent : l'auteur de projet.

**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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;  
Considérant qu'il s'agit d'agrandir un immeuble existant par la construction d'un étage supplémentaire et d'un volume de toiture et d'y aménager un 2<sup>e</sup> logement ;  
Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;**

**Avis favorable à condition de respecter les dispositions du code civil en matière de vues**

- **en limitant la superficie de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage par un retrait planté sur 1,90m de largeur le long de la limite mitoyenne (suppression de l'écran en bois)**
- **en limitant la superficie du balcon du 1<sup>er</sup> étage par un retrait planté sur 0,6m de largeur le long de la limite mitoyenne.**
- **prévoir une finition homogène du pignon rue de la Mignée.**

## HUITIEME OBJET

Dossier 13.892 – Demande de Monsieur HOULISTON et de Madame FONTAINE pour agrandir la maison sise rue Lessire, 1.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTIF : agrandissement de la maison

ENQUETE : du 14 au 28 février 2005. Cinq lettres de réclamations sont parvenues. Elles sont basées principalement sur :

- L'emprise importante de la nouvelle construction dans la zone latérale de « non aedificandi » prévue au plan de lotissement Hap datant des années '60-'61 (3 m minimum)
- La demande de conserver le caractère « ouvert » et « transparent » du quartier
- Le risque de précédent que constituerait le projet s'il était accepté

MOTIF :

- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière d'implantation

Présents : Mr Houliston et Mme Fontaine, Messieurs Delbouille, Boon A. et Meeus et l'auteur de projet.

**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 d'agrandir une maison unifamiliale quatre façades par la construction d'une extension latérale et arrière sur deux niveaux ;**  
**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**  
**Considérant néanmoins que l'extension projetée réduira la zone de recul latéral à 90 cm ;**  
**Considérant qu'il y a lieu de conserver le caractère aéré du quartier ;**  
**Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;**  
**Considérant qu'en dépit de la qualité architecturale du projet, l'implantation d'une extension sur 2 niveaux à 90cm de la limite mitoyenne n'est urbanistiquement pas acceptable ;**

**Avis défavorable sur le projet tel que présenté.**

## NEUVIEME OBJET

Dossier 13.861 – Demande de Monsieur VAN GUCHT pour changer partiellement la destination du rez-de-chaussée (logement en commerce), regrouper 2 appartements en 1 et transformer l'immeuble situé rue E. Henrard, 7.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : changement partiel de la destination du rez-de-chaussée (logement en commerce), regroupement de 2 appartements en 1 et transformation

ENQUETE : du 14 au 28 février 2005. Deux lettres de réclamations sont parvenues. Elles sont basées principalement sur :

- Le voisin de droite (n° 3) marque son accord sur le principe de l'extension mais estime le gabarit trop imposant, demande de limiter au strict minimum la rehausse du mur mitoyen et de le réaliser à l'aide de matériaux appropriés (mur uniforme)
- une autre voisine (6 rue Raymond – appartement en vis-à-vis) estime que la structure métallique est peu esthétique et risque de provoquer une réverbération gênante des rayons de soleil (*rem. urbanisme. il s'agit d'un bardage en bois*)

MOTIF :

- modification de l'utilisation d'un logement
- plus de 150 m<sup>2</sup> de commerce en zone d'habitation
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présents : Mesdames, messieurs Van gucht, Darquenne D., Derede D. et l'auteur de projet.

**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 un commerce existant au rez-de-chaussée d'un immeuble par l'adjonction d'une surface actuellement affectée à logement (séjour d'environ 70 m<sup>2</sup>), de rehausser une annexe existante et de regrouper deux appartements en un ;**  
**Considérant la prescription 0.12, 9° du plan régional d'affectation du sol ;**  
**Considérant que la superficie totale du commerce demeurera inférieure à 300 m<sup>2</sup> (environ 250 m<sup>2</sup>) ;**  
**Considérant que les conditions prescrites par la prescription 2.3 du plan régional d'affectation du sol, permettant d'autoriser jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de commerce en zone d'habitation, sont rencontrées ;**  
**Considérant que le logement amputé de son séjour fusionnera avec un appartement mitoyen et conservera de bonnes conditions d'habitabilité ;**  
**Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur concerne uniquement la rehausse (sur environ 1,05m) d'une extension existante autorisée ;**  
**Considérant que le projet prévoit une finition esthétique en bois pour la façade et la toiture plate de l'extension ;**  
**Considérant que le projet ne porte pas atteinte à la zone de cour et jardin actuelle ;**  
**Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;**

**Avis favorable à condition que la zone de cour et jardin ne serve pas de zone de stockage pour le commerce.**

## DIXIEME OBJET

Dossier 13.883 – Demande de Monsieur MAISIN T. pour agrandir la maison sise avenue Daniel Boon, 14.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTIF : agrandissement de la maison

ENQUETE : du 14 au 28 février 2005. Neuf lettres de réclamations, deux lettres appuyant le projet (dont une hors délai) et trois demandes d'audition sont parvenues. Les réclamations sont basées principalement sur :

- perte d'intimité, de tranquillité et diminution de la qualité de vie du voisinage
- impact négatif sur la vue depuis l'arrière des maisons avoisinantes
- perte d'ensoleillement, de clarté et de lumière dans les jardins environnants
- construction importante portant atteinte à l'intérieur de l'îlot
- dévalorisation des biens avoisinants
- haie vive prévue sur la toiture du rez-de-chaussée : quelles sont les garanties de sa réalisation (type, caractère définitif, hauteur, ...) et quid de son entretien ?
- quid de l'accessibilité pour entretien des zones indiquées comme étant « inaccessibles » ?
- demande de ne pas autoriser de terrasse permettant une vue directe et plongeante sur les jardins et maisons environnantes
- souhait de remplacer la toiture verte (occasionnant des vues plongeantes sur l'environnement lors des entretiens) par une toiture ordinaire recouverte de gravier
- quelles sont les garanties concernant l'affectation du bien (aménagement d'un bureau d'architecture) ?
- inquiétudes concernant l'accessibilité des services de secours au bâtiment
- l'éclairage extérieur empêchant une observation astronomique et ayant provoqué une raréfaction des chauves-souris dans l'îlot
- demande que les membres de la commission de concertation se rendent compte sur place des nuisances visuelles engendrées par le projet

MOTIF : - actes et travaux en intérieur d'îlot

Présents : Mr et Mme Vliegen, Mr Veriter, Mr Loiseau G., Mme Schelfhout I., Mr Clauss, Mr Blariau P., Mr et Mme Devroede-Devos, Mr De Gueldre A., Mr Chamart P., Mr O'Neil, Mr Swysen, Mr Henaisse J., Mme Geskens, Mme Hougardy, Mr Maisin A., Mr et Mme Maisin T.

**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 d'agrandir une maison unifamiliale isolée située en intérieur d'îlot par la construction d'un étage sur la toiture plate existante ;**

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

**Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;**

**Considérant que cette maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 01/03/2001 pour une extension en toiture ;**

**Considérant qu'il y a lieu de préserver la quiétude et l'intimité des jardins avoisinants et donc de ne pas créer de terrasses accessibles au niveau du 1er étage ;**

**Considérant la qualité architecturale du projet ;**

**Considérant le caractère raisonnable du programme et l'implantation du volume en retrait vis-à-vis des limites mitoyennes ;**

**Considérant l'implantation existante en intérieur d'îlot sur un terrain entouré de parcelles profondes et adossé pour partie à un talus important ;**

**Considérant qu'il y a lieu de minimiser la hauteur de construction de l'extension ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir une finition esthétique qui réduit au strict minimum la hauteur du volume projeté en lieu et place de la toiture verte projetée sur le toit de l'extension (1er étage) prévoir une toiture verte sur l'entièreté du toit plat du rez-de-chaussée (qui doit rester inaccessible) et supprimer l'escalier extérieur y donnant accès
- remplacer les portes-fenêtres de l'extension par des fenêtres avec allèges
- supprimer les serres existantes en toiture

## ONZIEME OBJET

Dossier 13.886 – Demande de l'I.B.G.E. pour modifier le permis unique délivré le 30 août 2004 pour restaurer et conserver le mur d'enceinte de Rouge-Cloître et restaurer et réaliser des portes au Rouge-Cloître

---

ZONE : Au PRAS : ZICHEE – site classé – zone de parc

DESCRIPTIF : modification du permis unique délivré le 30 août 2004 pour restaurer et conserver le mur d'enceinte de Rouge-Cloître et restaurer et réaliser des portes au Rouge-Cloître

ENQUETE : du 7 au 21 février 2005. Quatre lettres de réclamations sont parvenues. Elles sont basées principalement sur :

- Il y a lieu de prendre en compte tout l'ensemble du site ainsi que les bâtiments et leur affectation
- il faut une réflexion globale sur l'ensemble du site, bâti ou non bâti
- une porte d'entrée et la clôture du site auront un impact significatif sur l'ensemble du lieu (= privatisation)
- quid du plan de circulation automobile – la restriction de l'accès automobile étant perçu comme une menace pour l'exploitation du Rouge-Cloître en général
- quid de la zone de parking prévue (nombre d'emplacements)
- quid de l'horaire de fermeture de cette nouvelle porte
- quel est le mode d'accès prévu pour les personnes qui fonctionnent dans le site en dehors des heures de bureau
- quelle est la durée du chantier
- comment y accéder en voiture pendant la durée des travaux
- quid des deux bâtiments inoccupés dans le site

MOTIFS :  

- actes et travaux en site classé, dans une zone de parc et en ZICHEE
- bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

Présent : Néant.

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 4 voix et une abstention (IBGE), l'avis suivant :**

**Considérant que la demande porte sur l'aménagement du porche du site du Rouge-Cloître ;  
Considérant que ce nouveau projet vise à réduire la volumétrie du porche autorisé lors du précédent permis ;  
Considérant que la suppression des baies répond à l'avis émis par la CRMS lors du précédent permis ;  
Considérant l'avis favorable de la CRMS sur la présente demande ;**

**Avis favorable.**

## DOUXIEME OBJET

Dossier 13.859 – Demande de Monsieur EVRARD C., représentant la sprl GARAGE 16 pour construire un immeuble à 2 appartements, rue Valduc, 222-224.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construction d'un immeuble à 2 appartements

ENQUETE : du 7 au 21 février 2005. Sept lettres de réclamations sont parvenues. Elles sont basées principalement sur :

- Plans incomplets : l'annexe du bâtiment voisin de gauche (n° 218, le 220 n'existant pas) n'apparaît pas sur les plans
- Les deux emplacements de parking prévus pour les locataires du nouvel immeuble ne résoudront pas le problème de stationnement dans les environs et réduisent la possibilité de stationnement pour le garage 16 dans son établissement
- Les jeeps des clients de l'exploitation continueront à garer leur voiture dans la rue alors que le PE de 1997 stipule qu'aucun véhicule ne peut être stationné sur la voie publique ;
- La terrasse prévue au premier étage constituera une nuisance en termes de vues pour les habitants du bien voisin de gauche (n° 218)
- Risque d'éboulement de terres si l'on creuse à proximité des annexes, côté jardin, des numéros 218 et 226, puisqu'elles n'ont pas de fondations
- Quid de la ventilation du garage ?
- Quid de l'avis du service d'incendie sur le dossier ?
- Quid de la situation administrative du permis d'environnement ?

MOTIF : - dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présents : Mesdames, Messieurs, Evrard, Bassine, De Ville B., Desmet, Distèche-Allombert et les architectes Janssens et Poptcheua.

**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 construire un immeuble à deux appartements à front de voirie d'un terrain occupé par un atelier de mécanique en fond de parcelle ;**  
**Considérant que la présente demande fait suite à un premier dossier visant la construction d'un immeuble à trois logements, ayant fait l'objet d'un avis défavorable sur la demande telle que présentée de la Commune et ayant été retiré ;**  
**Considérant que le projet referme le front bâti et supprime une « dent creuse »**  
**Considérant l'apport de deux nouveaux logements de qualité ;**  
**Considérant que l'aménagement des terrasses respecte le code civil en matière de vues en évitant des rehausses de mitoyens ;**  
**Considérant que la présente demande prévoit l'attribution de deux emplacements de stationnement pour les logements ;**  
**Considérant que le projet est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profil de toiture et que la dérogation en terme de profondeur est limitée à un bow-window de 1 m de profondeur et situé à 3 m des limites mitoyennes ;**  
**Considérant que la couverture totale de la parcelle en dérogation au RRU permet de confiner l'activité productive existante au rez-de-chaussée ;**  
**Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;**  
**Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;**  
**Considérant qu'une demande de renouvellement du permis d'environnement est encours d'instruction à l'IBGE ;**

**Avis favorable à condition que les sorties de ventilation de l'atelier se fassent en toiture du bâtiment principal à front de rue.**

**Des plans modificatifs seront soumis au Collège avant délivrance du permis.**

## TREIZIEME OBJET (report d'avis)

Dossier 13.850 – Demande de l'asbl ESPACE 34-107 pour construire un immeuble destiné à des mouvements de jeunesse, avenue Vanden Thoren, 1

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle – zone de servitudes au pourtour des bois et forêts

**DESCRIPTIF :** construire un immeuble destiné à des mouvements de jeunesse

**ENQUETE :** du 17 au 31 janvier 2005. 12 lettres sont parvenues dont trois appuyant le projet. Les autres lettres contiennent des remarques et réclamations qui concernent principalement :

- Abattage des sapins situés en bordure de l'avenue Leemans, ce qui créera un vide et mettra la zone de jeux à nu
- Abattage d'autres grands arbres et déboisement de la parcelle en bordure de la forêt
- Bâtiment trop important (18 m de long et presque 3 étages) et situé à proximité du trottoir (contrairement à l'ancien local qui a brûlé), ce qui modifiera profondément le paysage actuel du quartier
- La création d'un lieu de rassemblement de scouts n'a pas sa place dans un quartier résidentiel – tranquillité perturbée le dimanche
- Augmentation du trafic automobile dans le quartier le dimanche
- Crainte que le local ne soit squatté avec risques de vandalisme
- L'escalier extérieur qui constituera une source de nuisance particulière
- Caractère incomplet du dossier de demande de permis d'urbanisme
- Non conformité du projet aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol : incompatibilité avec la fonction de logement (bruit, problèmes de mobilité) et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant (rupture avec la typologie du bâti existant)
- Non conformité du projet aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre IV – accessibilité aux PMR)
- Incompatibilité avec le site Natura 2000 de la forêt de Soignes
- Inquiétudes quant à la tenue du talus tel que présenté (pente importante)

**MOTIFS :** - actes et travaux dans une zone de servitudes au pourtour des bois et forêts

Présent : néant.

**En séance du 15 février 2005, la commission de concertation avait reporté son avis dans l'attente :**

- d'un avis du Service des espaces verts de l'IBGE à propos des incidences éventuelles du projet sur la zone Natura 2000 Forêt de Soignes ;
- d'informations complémentaires et précises concernant les activités prévues : horaire, nombre de personnes, usage des espaces extérieurs...
- de l'examen de la possibilité d'inverser les locaux de l'étage en toiture de sorte que leur accès s'effectue côté av. Leemans ;
- de propositions d'amélioration de plantations des abords et de la clôture

**Avis majoritaire de la Commune, de l'IBGE et de la SDRB (abstention de l'AATL-DU).**

**Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire un bâtiment isolé destiné à accueillir des mouvements de jeunesse (environ 435 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant la prescription générale 0.7 du PRAS qui précise que les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;**

**Considérant également la prescription 16 du PRAS qui permet de réduire la zone non aedificandi au pourtour des bois et forêts de 60 à 30 m à condition que les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes et permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant ;**

**Considérant que les activités de mouvements de jeunesse ne sont pas incompatibles à l'habitat ;**

**Considérant que le gabarit du bâtiment projeté (rez-de-chaussée plus toiture à deux niveaux côté rue et rez-de-jardin plus toiture à un niveau à l'arrière) est similaire à celui des constructions voisines et assure une transition harmonieuse avec la forêt ;**

**Considérant que le relief naturel du terrain est adapté de manière à permettre une bonne intégration du volume de la construction dans son environnement ;**

**Considérant que l'architecture et les matériaux proposés présentent une bonne intégration au site en bordure de forêt ;**

**Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance de la commission de concertation ;**

**Considérant que les informations et propositions fournies suite au report d'avis de la commission de concertation du 15 février 2005 sont satisfaisantes en ce qui concerne les horaires des activités, l'aménagement et la plantation des abords et l'inversion des accès à l'étage sous toiture ;**

**Considérant que la demande n'a pas d'impact négatif sur la zone Natura 2000 en matière d'eaux usées et que le projet prévoit un espace de jeux sur la parcelle ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer l'escalier d'accès au dernier étage (côté Vanden Thoren 3) et aménager l'accès principal à cet étage côté av. Leemans
- respecter les mesures de replantation et de réaménagement des abords proposées ;
- prévoir une citerne de récolte des eaux pluviales, conformément au RRU
- respecter une occupation modérée telle que décrite dans la note indicative relative aux horaires et principes d'utilisation.

**L'avis minoritaire défavorable de l'AATL-DMS étant libellé comme suit :**

**Le demandeur vise à construire une bâtisse destinée à accueillir les activités d'un mouvement de jeunesse. Il est demandé l'abattage d'un massif d'érable situé au coin des avenues Vanden Thoren et Leemans. La parcelle jouxte la forêt de Soignes et la bâtisse ne peut prendre place à une distance inférieure à 30 m de la lisière. Par conséquent l'emprise du bâtiment ne peut être modifiée.**

**Dès lors le tracé du chemin d'accès existant doit être modifié et passera au milieu du massif d'érable, ce qui implique des travaux de terrassement et donc l'abattage d'une grande partie des individus du peuplement. Le maintien des arbres restant n'aurait aucun sens en raison de la manière dont ils se sont développés. Leur port est tout à fait conformé par rapport au fait qu'ils sont dans un massif. Leur maintien dans un autre contexte n'aurait de sens ni pour leur état phytosanitaire, ni pour leur esthétique.**

**Les pessières sont des habitats particulièrement rares à Bruxelles et revêtent une importance qu'il ne faut pas négliger, en particulier pour les espèces d'oiseaux suivantes :**

- Hibou Moyen-Duc

- **Roitelet**
- **Mésange à tête noire**

**Par conséquent, la Direction des Monuments et Sites émet un avis défavorable par rapport à ce projet. L'intérêt écologique de la pessière doit être investigué de manière plus approfondie.**

## QUATORZIEME OBJET

Dossier 13.868 – Demande de la SA SOLFERINO pour démolir deux bâtiments existants et construire deux immeubles comportant un total de 13 appartements et 18 emplacements de parking couverts, avenue Henri de Brouckère, 48 (à l'angle avec l'avenue Berlaimont).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : démolir deux bâtiments existants et construire deux immeubles comportant un total de 13 appartements et 18 emplacements de parking couverts

ENQUETE : du 24 janvier au 7 février 2005. 72 lettres de réclamations, dont une pétition comportant 10 signatures, sont parvenues. Elles concernent principalement :

1. Hauteur sous corniche et sous faîte supérieure à celle des constructions voisines en suivant la pente des avenues de Brouckère et Berlaimont, hauteur de l'immeuble non conforme à l'article 6 du RRU
2. La profondeur de l'immeuble projeté dépasse celle de l'alignement des façades arrières des deux avenues et n'est pas conforme à l'article 4 du RRU
3. Forte diminution des surfaces de pleine terre actuelles
4. Non conformité du projet avec l'article 0.6 du PRAS
5. Densité trop importante : projet ayant un P/S de 1,35, 1,6 ou 1,7 (selon les courriers - 1,14 selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme) alors que les maisons de l'avenue Berlaimont ont un P/S de 0,9. Emprise au sol et densité supérieures au projet précédent (d'après les formulaires de demandes de permis d'urbanisme : P/S 1,2 -> 1,14 et E/S 0,386 -> 0,32)
6. Le projet ne s'intègre pas dans le bâti existant composé essentiellement d'habitations unifamiliales et accessoirement d'immeubles ne dépassant jamais 6 appartements
7. Le projet comporte trop de logements (13). Souhait de voir plutôt des maisons unifamiliales sur ce terrain
8. Avancée très importante dans l'« espace vert » du côté de l'avenue de Brouckère et non alignement du bâtiment projeté au n° 44 de cette avenue
9. Diminution de la qualité de la vue depuis les maisons du bas de l'avenue Berlaimont et celles situées en face du projet avenue de Brouckère
10. Mise en danger des arbres (dont deux sont en procédure de sauvegarde – faux ! Seul le cèdre bleu de l'Atlas est en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde comme site) car l'immeuble est implanté à trop grande proximité de ceux-ci
11. Insuffisance d'emplacements de stationnement (18 pour 13 logements), sachant que le nombre de cartes de riverains délivrées dépasse déjà le nombre d'emplacements disponibles
12. Augmentation des nuisances liées au stationnement et à la circulation dans le quartier
13. Risque de précédent que constituerait un tel projet
14. Diminution de la valeur des immeubles avoisinants et de la qualité de vie du quartier
15. Il conviendrait de vérifier si l'immeuble à démolir ne ferait pas disparaître un lieu d'intérêt archéologique
16. ce 3e projet s'avère tout aussi volumineux que le précédent, il s'agit d'un simple déplacement de masse du haut du terrain vers le front de rue de Brouckère - amélioration du projet avenue Berlaimont mais régression avenue de Brouckère
17. les raisons de fond évoquées pour les deux précédents projets restent valables pour celui-ci
18. le projet actuel ne rencontre pas les considérations de la commission de concertation du 15 octobre 2004

MOTIFS :  
- actes et travaux en intérieur d'îlot  
- Démolition de logements  
- Dérogations au RRU en matière de profondeur et de toiture  
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

Présent : néant.

**La commission a sollicité l'avis de la CRMS à propos des mesures à prendre pour la conservation du cèdre en cours d'inscription à la liste de sauvegarde.**

**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 démolir deux bâtiments existants et de construire deux immeubles comportant un total de 13 appartements et 18 emplacements de parking couverts;**  
**Considérant que la présente demande fait suite à deux projets, l'un visant la construction d'un immeuble de 22 appartements et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 25 septembre 2003 et l'autre visant la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée en grande partie à usage professionnel et ayant fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 15 octobre 2004 ;**  
**Considérant que le présent projet est constitué de deux bâtiments, l'un isolé et l'autre accolé au pignon voisin avenue de Brouckère et formant l'angle des deux avenues, ces deux bâtiments étant reliés par un parking commun en sous-sol ;**  
**Considérant la présence dans la zone de recul d'arbres remarquables dont un cèdre inscrit sur la liste de sauvegarde et un érable repris à l'inventaire scientifique dont il est nécessaire d'assurer la conservation ;**  
**Considérant que le bâtiment isolé, comportant 4 logements, est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**  
**Considérant que l'immeuble d'angle, comportant 9 logements, est en dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;**  
**Considérant que le projet n'engendre cependant aucune rehausse ni prolongation de mitoyen (de Brouckère 44) ;**  
**Considérant la faible importance de la dérogation en terme de profondeur ;**  
**Considérant qu'elle est liée à la configuration particulière de cette parcelle d'angle ;**  
**Considérant qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**  
**Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur est acceptable ;**  
**Considérant qu'il y a lieu de diminuer l'importance de la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture ;**  
**Considérant que le programme ne comporte plus de bureaux et intègre l'ensemble des emplacements de parking en sous-sol ;**  
**Considérant qu'un gabarit limité à un rez-de-chaussée + 2 étages + toiture à versants est acceptable ;**  
**Considérant que le projet prévoit la conservation des arbres remarquables situés à l'angle des avenues de Brouckère et Berlaimont et qui participent à la qualité de l'environnement du quartier et respecte la zone de protection du cèdre d'un diamètre de 12m;**  
**Considérant cependant que l'implantation proposée pour l'immeuble et l'accès au parking souterrain risque de mettre en péril la viabilité du cèdre protégé ;**  
**Considérant que le cadre urbain environnant est constitué principalement de maisons unifamiliales mitoyennes et accessoirement de petits immeubles à appartements pour l'avenue de Brouckère et de villas 3 façades jumelées pour l'avenue Berlaimont ;**  
**Considérant que, pour autant que le projet présente une intégration harmonieuse dans le quartier en matière d'implantation et de gabarit, et vu la configuration particulière de la parcelle à l'angle de deux voiries, la construction d'un immeuble à appartements est acceptable ;**  
**Considérant que la création d'un accès unique aux emplacements de parking en sous-sol permet de conserver des zones de recul fortement verdurisées ;**

Considérant que toutefois, son emplacement à proximité du cèdre n'est pas judicieux ;

Considérant que le ratio d'emplacements de stationnement projetés par logement, est conforme à la circulaire n° 18 relative à la limitation des emplacements de parcage et est suffisant ;

Considérant les nombreuses réclamations introduites et exprimées en séance ;

Considérant que la commission émet son avis en l'absence de l'avis de la CRMS afin de respecter les délais légaux ;

**Avis majoritaire (AATL-DU, SDRB, IBGE) favorable aux conditions suivantes :**

- éloigner l'immeuble projeté des arbres à conserver de sorte de ne pas dépasser l'alignement de la façade de l'immeuble mitoyen avenue de Brouckère;
- supprimer l'étage en recul sur la toiture en aménageant éventuellement des lucarnes
- éloigner l'entrée carrossable du cèdre bleu de l'Atlas en la maintenant dans le gabarit des immeubles
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété mitoyenne depuis la terrasse (recul de 1,90 m)
- pendant le chantier, mettre en place une protection physique empêchant toute dégradation au cèdre et tout passage et stockage sous sa couronne.

La commune émet un avis défavorable sur la demande telle que présentée.

**Un avis favorable pourrait être émis aux conditions suivantes**

- éloigner l'immeuble projeté des arbres à conserver de sorte de ne pas dépasser l'alignement de la façade de l'immeuble mitoyen avenue de Brouckère;
- supprimer l'étage en recul sur la toiture en aménageant éventuellement des lucarnes
- éloigner l'entrée carrossable du cèdre bleu de l'Atlas en la maintenant dans le gabarit des immeubles
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété mitoyenne depuis la terrasse (recul de 1,90 m)
- pendant le chantier, mettre en place une protection physique empêchant toute dégradation au cèdre et tout passage et stockage sous sa couronne.

**L'AATL-DMS émet l'avis suivant :**

**Considérant que la proximité excessive du bâtiment compromet l' ensoleillement, l' apport en eau, limite la croissance et modifie les couloirs de vent, ce qui augmente les contraintes exercées sur l'arbre en cas de vents violents,**

**Considérant que l'accès au garage est trop proche du cèdre puisqu'il constitue une zone de roulage assez intensif, ce qui implique un tassement excessif du sol par rapport à ce que le cèdre pourrait tolérer,**

**Considérant l'article 214 du CoBAT, la proximité du bâtiment, tel que présenté dans le projet, est telle qu'il n'est pas possible de ne pas porter atteinte au cèdre en procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde,**

**Avis défavorable sur la demande telle que présentée.**

**Un avis favorable pourrait être émis aux conditions suivantes :**

- **reculer l'emprise du bâtiment d'un minimum de 15m du tronc du cèdre pour assurer sa pérennité.**
- **éloigner l'entrée carrossable du cèdre bleu de l'Atlas en la maintenant dans le gabarit des immeubles.**
- **placer une barrière de protection physique non démontable ayant des dimensions supérieures à celles de l'aplomb de la couronne (12 m de rayon) durant le chantier afin de :**
  - **empêcher tout dépôt de matériel et/ou de remblais a proximité de l'arbre.**
  - **empêcher la circulation des engins de chantier à proximité de l'arbre**
  - **prévenir toute blessure sur le tronc ou sur les branches ou tout arrachage de branche**
  - **empêcher tout travail superficiel du sol à proximité de l'arbre, même lors du réaménagement des surfaces non bâties après la construction du bâtiment**
- **assurer le drainage des eaux de ruissellement issues de la zone de chantier en dehors de la zone décrite par la barrière.**
- **supprimer l'étage en recul sur la toiture en aménageant éventuellement des lucarnes.**

## QUINZIEME OBJET

Dossier 13.903 – Demande de Monsieur Etienne CHANVILLARD pour remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1405.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et le long d'une espace structurant  
DESCRIPTIF : remplacement des châssis en façade avant de l'immeuble  
ENQUETE : néant.  
MOTIF : - immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

Présent : néant.

**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 remplacer les châssis existants en bois des fenêtres d'une maison unifamiliale par des châssis en aluminium de ton foncé ;**

**Considérant qu'il y a lieu de conserver les caractéristiques architecturales de la façade, et en particulier les divisions verticales des châssis ;**

**Considérant que les maisons avoisinantes respectent une harmonie au niveau de la division verticale des châssis ;**

**Avis favorable à condition de :**

- **respecter une teinte identique pour les portes et les châssis des fenêtres (la teinte définitive sera soumise à l'approbation du collège avant délivrance du permis)**
- **préserver des châssis à doubles ouvrants avec imposte au 1er étage et prévoir deux ou trois divisions pour le châssis de la lucarne.**

La Secrétaire,

J. BAYOT

POUR LA COMMISSION :  
Le Président,

A. LEFEBVRE