

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

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 13-01-2011**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 13-01-2011**

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU (à partir du 2ème point)  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (à partir du 2ème point)  
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS  
Mme J. BAYOT, Secrétaire (membre pour le 1er point)  
Mme R. SNAPS, Secrétaire  
Mme C. KUHN, Secrétaire  
Mme A.-F. LANGENDRIES, Secrétaire  
Mme L. PISON, Secrétaire

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :** Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

**1er OBJET**

Dossier 15095 – Demande de Madame ETIENNE pour construire deux annexes et un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades, rue René Christiaens 33

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
Au PPAS n° 42 : zone d'habitat

DESCRIPTION : construire deux annexes et un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : Du 13 décembre 2010 au 30 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU en matière de profondeur de la construction (art.4) et de toiture - hauteur (art.6)  
- dérogation à la prescription II, b) du PPAS n° 42 (implantation)

AUDITION : Madame ETIENNE, la demanderesse, Madame VAN GUCHT, 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 d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;  
Considérant qu'il s'agit de construire deux annexes et un auvent à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale trois façades;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2010 au 30 décembre 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les extensions et l'auvent dépassent de plus de 3 m le profil de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant en outre que le projet déroge aux prescriptions du PPAS n° 42 en matière d'implantation (II, b) en ce que l'auvent dépasse la profondeur de bâtisse autorisée au plan (10 m) ;

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

Considérant que le projet ne prévoit une prolongation du mur mitoyen existant que sur 2 m de profondeur ;

Considérant que le projet prévoit un lestage en gravier sur les toitures des nouvelles annexes ;

Considérant que les deux annexes respectent les dispositions du PPAS en matière de profondeur de construction (10m) ;

Considérant que la maison voisine la moins profonde présente une façade latérale nettement moins profonde que le corps principal de l'immeuble ;

Considérant qu'une profondeur de 10 m n'est pas excessive pour un volume situé au rez-de-chaussée au regard de l'implantation du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à ces extensions sont acceptables ;

Considérant néanmoins que l'extension du mur mitoyen n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses (art.37) ;

Considérant que l'auvent, d'une largeur d'environ 5,30 m est construit avec un recul d'environ 3,20 m et recouvre l'espace compris entre les deux annexes;

Considérant qu'il dépasse la profondeur de ces annexes d'environ 1,70 m ;

Considérant de plus que l'auvent est une construction relativement légère en bois de 30cm d'épaisseur ;

Considérant que son implantation ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'auvent sont acceptables ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter le Règlement Communal sur les Bâtisses (extension du mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur avec ajout de l'isolation extérieure si accord des voisins)
- prévoir une finition esthétique de la couverture de l'auvent

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

## **2ème OBJET**

Dossier 15018 – Demande de DELHAIZE GROUP S.A. pour fermer un espace résiduel au rez-de-chaussée de l'immeuble, avenue Herrmann-Debroux 30

ZONE : Au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Fermer un espace résiduel au rez-de-chaussée de l'immeuble

ENQUETE : Du 13 décembre 2010 au 30 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : - application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m<sup>2</sup> en zone administrative)

AUDITION : Monsieur F. DUTRON, le demandeur

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative 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 fermer un espace résiduel à l'arrière du rez-de-chaussée d'un immeuble commercial ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire, sous la rampe d'accès au parking du premier étage, un mur en béton de 5 m de largeur comportant une double porte et une grille de ventilation ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2010 au 30 décembre 2010 du fait que la superficie commerciales dépasse le plafond de 1000 m<sup>2</sup> prévu pour la zone administrative ;

Considérant que cet espace de 125 m<sup>2</sup> est déjà fermé sur trois côtés, couvert par le parking supérieur et équipé d'une dalle de béton;

Considérant dès lors, qu'il s'agit d'une intervention minimale sans impact sur le voisinage ;

Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable

## **3ème OBJET**

Dossier 15090 – Demande de Monsieur SEGERS pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Joseph Chaudron 53

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 13 décembre 2010 au 30 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - lucarnes)

AUDITION : Monsieur DELGOFFE, 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 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 unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une lucarne en toiture arrière
- régulariser la construction d'un débarras à l'arrière du sous-sol
- régulariser la construction d'une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée
- régulariser le changement de châssis et porte en façade avant
- isoler la toiture par l'extérieur ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2010 au 30 décembre 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la lucarne en toiture arrière présente une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de façade et une hauteur supérieure à 2 m ;

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

Considérant que la largeur de la lucarne arrière (4,75 m) dépasse les 2/3 de la largeur de façade (6m), que sa hauteur atteint 2,80 m, qu'elle est implantée en légère saillie par rapport au plan de la façade et avec un recul de 0,6 m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant l'existence d'un mur mitoyen haut et profond côté gauche ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant toutefois que cette implantation engendre un espace résiduel pouvant occasionner des difficultés d'entretien et des problèmes d'étanchéité ;

Considérant que le débarras construit en sous-sol s'adosse au mur mitoyen de gauche et se situe sous la terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse en bois, située au niveau du rez-de-chaussée, à 1,50 m au-dessus du niveau du jardin, ne dépasse pas le profil mitoyen le moins profond (de droite) de plus de 3m et qu'elle s'adosse au mitoyen de gauche ;

Considérant que cette terrasse donne accès au jardin depuis les pièces de vie par un escalier en bois respectant les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que la construction du débarras au sous-sol et de la terrasse au rez-de-chaussée sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la terrasse donne lieu à des vues droites et obliques vers la propriété voisine de droite ;

Considérant que les châssis et porte d'entrée en bois existants en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC brun dont le dessin s'intègre discrètement à l'esthétique du bâtiment ;

Considérant que l'augmentation de volume liée à l'isolation de la toiture est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant de plus que les toitures concernées ne sont pas alignées ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- décaler la lucarne vers la gauche en l'adossant au mitoyen, retravailler sa composition en diminuant son impact visuel (notamment en supprimant le débordement, en conservant la corniche et en prévoyant une allège)
- remonter d'environ 30 cm le mur mitoyen de droite (hauteur totale de 1,80 cm par rapport au niveau de la terrasse) de manière à éviter les vues droites et prévoir un retour sur 60 cm afin d'éviter les vues obliques vers la propriété mitoyenne de droite

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

#### **4ème OBJET**

Dossier 15069 – Demande de Monsieur et Madame CARVALHO PINTO & TEIXEIRA MARQUES LOUREIRO pour agrandir et transformer une maison unifamiliale sise avenue des Meuniers 33 (report d'avis – voir commission de concertation du 17 décembre 2010)

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Agrandir et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 21 novembre 2010 au 5 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture – hauteur et toiture - lucarnes)  
- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : néant

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

En séance du 17 décembre 2010, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour recherche sur l'ancienneté de la lucarne en façade avant.

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 et transformer une maison unifamiliale ;  
Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser la construction d'un jardin d'hiver à l'arrière du premier étage et d'une lucarne dans le versant avant supérieur de la toiture

mansardée et de remplacer les porte et châssis en façade avant ;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 21 novembre 2010 au 5 décembre 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension du premier étage dépasse le profil mitoyen le plus profond et que la largeur de la lucarne en façade avant dépasse les 2/3 de celle de la façade ;  
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;  
Considérant que la dérogation en profondeur ne porte que sur une profondeur de 1,85 m par rapport au mitoyen de gauche et de 2,30 m par rapport au mitoyen de droite ;  
Considérant que la profondeur totale de bâtisse au 1er étage est portée à 10,50 m, ce qui reste raisonnable ;  
Considérant que cette extension est déjà réalisée et qu'elle ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;  
Considérant dès lors que les dérogations liées à cette extension sont acceptables ;  
Considérant que la lucarne en toiture avant s'étend sur toute la largeur du développement de la façade et qu'elle s'apparente davantage à un étage supplémentaire ;  
Considérant néanmoins que sa hauteur est limitée à environ 1,50 m et qu'elle est située en retrait du plan de la façade ;  
Considérant également que cette lucarne est fort ancienne ;  
Considérant dès lors que, moyennant certaines adaptations, cette lucarne et les dérogations qui y sont liées sont acceptables ;  
Considérant que la 4e chambre aménagée en toiture ne respecte pas les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond d'un espace de vie (essentiellement 1,90 m au lieu de 2,30 m) ;  
Considérant qu'en ce qui concerne la façade avant, les porte et châssis actuels ne correspondent ni au dessin d'origine, ni à la situation projetée dans la présente demande ;  
Considérant que les châssis actuels ont été placés avant 1993, date du dernier permis prévoyant leur remplacement par des menuiseries en bois peint en blanc, ce permis n'ayant pas été mis en œuvre ;  
Considérant que le bâtiment est antérieur à 1932 et inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région, qu'il présente des qualités architecturales évidentes et qu'il s'insère dans un ensemble patrimonial cohérent ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une finition esthétique des murs d'héberge de la lucarne (enduit clair, ...)
- supprimer la 4e chambre au profit d'un espace de rangement, jeu, bureau, ...
- remplacer les châssis et porte afin de respecter le permis délivré en 1993.

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

**5ème OBJET**

Dossier 15082 – Demande de Monsieur et Madame DE HEMPTINE-RICCARDI pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager une terrasse à l'arrière du premier étage, changer le châssis et la porte en façade-pignon, placer un abri vélos et aménager un emplacement de parking en zone de recul d'une maison unifamiliale, rue Henri-François Moreels 4 (report d'avis – voir commission de concertation du 17 décembre 2010)

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager une terrasse à l'arrière du premier étage, changer le châssis et la porte en façade-pignon, placer un abri vélos et aménager un emplacement de parking en zone de recul d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 19 novembre 2010 au 3 décembre 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la rehausse du mur mitoyen sur lequel s'appuiera l'abri pour vélos, qui serait inesthétique

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - hauteur) et art.11 (aménagement de la zone de recul)  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame de HEMPTINNE-RICCARDI, la demanderesse

En séance du 17 décembre 2010, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de pièces à joindre au dossier.

Après un échange de vues, la commission de concertation du 13 janvier 2011 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 une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, aménager une terrasse à l'arrière du premier étage, changer le châssis et la porte en façade-pignon, placer un abri vélos et aménager un emplacement de parking en zone de recul d'une maison unifamiliale;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2010 au 3 décembre 2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la rehausse du mur mitoyen sur lequel s'appuiera l'abri pour vélos ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la terrasse du 1er étage déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) et que la demande déroge également en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'elle prévoit la construction d'un abri vélo et l'aménagement d'un emplacement de parking en zone de recul ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;  
Considérant que l'extension du rez-de-chaussée s'implante en lieu et place d'un auvent existant ;  
Considérant que cette annexe s'adosse à 2 murs existants et nécessite une légère rehausse du mitoyen arrière du fait de sa couverture par une toiture mixte (plate (au niveau de la terrasse) et en forte pente) ;  
Considérant que cette toiture inclinée donne lieu à une hauteur sous plafond allant de 2,2 m à 3,3 m, dérogeant ainsi aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;  
Considérant de plus que cette volumétrie complexe, ainsi que la terrasse projetée sur une partie de la toiture, portent préjudice à l'esthétique du bâtiment ;  
Considérant que l'aménagement d'une partie de la zone de recul en parking n'est pas conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'il y a lieu de réaménager cette zone de recul en jardinet ;  
Considérant que l'abri vélo prévu en zone de recul engendre une rehausse du mur mitoyen auquel il s'adosse et est implanté à trop grande proximité de la fenêtre du salon ;  
Considérant néanmoins que, moyennant certaines adaptations, la dérogation liée à la construction de cet abri vélo pourrait être acceptable ;  
Considérant que le changement de porte en façade à rue n'altère pas l'esthétique de la façade-pignon, contrairement au châssis avec grille de ventilation ;  
Considérant que la demande prévoit le réaménagement de la zone de jardin (légère modification des niveaux existants et création d'un nouvel escalier d'accès depuis rez-de-chaussée) ;  
Considérant toutefois que le mur de soutènement de ce nouvel escalier n'est pas conforme au Règlement Communal sur les Bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- modifier le volume de l'extension afin qu'aucune pente de toiture ne soit perceptible en façade latérale (soit prévoir une toiture plate, soit diminuer la pente et rehausser le mur de façade à rue au maximum jusqu'au bandeau en béton existant entre le rez et le 1er étage)
- supprimer la terrasse au premier étage
- remplacer le châssis existant en façade à rue par un châssis en bois naturel sans évacuation des eaux ni grille de ventilation visible
- réaménager la zone de recul en jardinet planté et clôturé à l'alignement et y supprimer tout stationnement
- diminuer la hauteur de l'abri vélo de manière à ne pas rehausser le mur mitoyen, le munir d'une toiture plate et réduire sa profondeur à 1,10 m
- réaliser le mur de soutènement de l'escalier du jardin conformément aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur)

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

## **6ème OBJET**

Permis d'environnement de classe 1A – Dossier 02/0715 – Demande de l'Administration communale d'Auderghem pour exploiter des installations classées dans le complexe abritant



l'administration communale, la police, la bibliothèque et le centre culturel : installations de combustion 2x600 kW, moteur à combustion diesel 90 kW, installation de refroidissement 62 kW avec 24kg de R22, salle des fêtes 280m<sup>2</sup>, salle de spectacle 652m<sup>2</sup>, transformateur statique sec 630 kVA, ventilateurs 24.000m<sup>3</sup>/h (niveau -1) – 27.000m<sup>3</sup>/h (niveau-2), emplacements de parking couverts 126 véhicules (niveau -1) – 134 véhicules (niveau -2).  
Rubriques : 40B, 104A, 132A, 135, 148A, 153A, 224., rue Emile Idiers, 12.

ZONE : - au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ; zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant (Boulevard du Souverain 175-185).

- au P.P.A.S. n°25 : zone de bâtiments publics et zone de bâtiments semi-publics.

DESCRIPTION : exploitation d'installations classées dans le complexe abritant l'administration communale, la police, la bibliothèque et le centre culturel.

ENQUETE : l'enquête publique s'est déroulée du 2 au 31 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS : - étude d'incidences.

- article 21 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement.

- exploitation d'installations classées existantes.

AUDITION : Monsieur Marc BRACKENIER, Monsieur Luc DEPELCHIN et Madame Laurence PISON, représentant le demandeur.

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'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant en outre qu'il se situe en zone de bâtiments publics et en zone de bâtiments semi-public au P.P.A.S. n°25;

Considérant que vu l'autorisation d'exploitation expirant au 9 octobre 2000, il s'agit de régulariser l'exploitation d'installations classées existantes dans un complexe abritant l'administration communale, la police, la bibliothèque et le centre culturel ainsi que les installations de parking en sous-sol en lien avec ces 3 entités;

Considérant que la demande de permis d'environnement porte également sur un projet de réaménagement des deux niveaux de parking souterrains,

Considérant l'étude d'incidences soumise à l'enquête publique ;

Considérant les amendements apportés par le demandeur en vue de se conformer aux recommandations de l'étude d'incidences.

Considérant les rapports antérieurs du SIAMU (réf. 1980.5339) antérieurs au dépôt de la demande amendée et donnant un avis défavorable pour le parking souterrain ainsi que pour le centre culturel.

Considérant les rapports "non-conformes" concernant les installations électriques du centre culturel

Considérant que le Demandeur fournit des garanties en vue de rendre conforme le centre culturel et le parking souterrain aux exigences du SIAMU et du Règlement Général sur les

Installations Electriques.

Considérant que le marché de concession visant l'exploitation du parking en sous sol devra se conformer aux exigences du permis d'environnement ;

Considérant que les travaux concernant le centre culturel sont planifiés durant l'année 2011.

Considérant qu'il est néanmoins primordial de garantir la sécurité des usagers du centre culturel jusqu'à les réalisations desdits travaux.

Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique.

La commission de concertation émet un avis favorable sur la demande sous condition de la réalisation des travaux en vue de se conformer pleinement aux avis Siamu ainsi qu'au RGIE. Entre-temps, toutes les mesures transitoires seront prises afin de garantir la sécurité des personnes, et ce notamment le cas échéant en limitant la capacité d'accueil du Centre culturel et l'utilisation du niveau -2 du parking.

## **7ème OBJET**

Dossier 15052 – Demande de Monsieur ALAM pour modifier partiellement la destination du logement en équipement (médical) sis chaussée de Wavre 1284

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : Modifier partiellement la destination du logement en équipement (médical)

ENQUETE : Du 15 décembre 2010 au 30 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
- application de l'art. 207 §1.al 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur ALAM, le demandeur, Madame PIRET, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier partiellement la destination du logement en équipement (médical) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2010 au 30 décembre 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le changement de destination du rez-de-chaussée de l'immeuble (ancienne brasserie accessoire au logement unifamilial des étages) en équipement médical n'engendre qu'un réaménagement intérieur mineur de la construction ;

Considérant que cette modification partielle de la destination du logement unifamilial en vue d'établir un équipement d'intérêt collectif est compatible avec la prescription générale 0.12 4° du plan régional d'affectation du sol ;  
Considérant que le projet ne nécessite aucune augmentation du volume bâti ;  
Considérant que la demande prévoit une porte d'entrée privative, située entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, donnant accès au logement maintenu aux étages supérieurs du bien ;  
Considérant que la densité de logements existante de droit n'est pas modifiée ;  
Considérant en outre que l'habitation à trois chambres maintenue s'organise sur les deux étages supérieur ainsi que dans le niveau sous combles de l'immeuble ;  
Considérant la configuration particulière des lieux (parcelle d'angle) ;  
Considérant toutefois que les conditions d'habitabilité dudit logement ne sont pas acceptables en ce qui concerne l'implantation de la cuisine ;  
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932) ;  
Considérant que les châssis et portes d'entrée du rez-de-chaussée ont été remplacés et qu'ils modifient sensiblement l'aspect architectural du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;  
Considérant par conséquent qu'il y a lieu de veiller à une amélioration des qualités architecturales du bâtiment ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter la cuisine la salle à manger et réaffecter l'entresol (rez-de-chaussée – 1er étage) en local de fonction secondaire (vestiaire, débarras, WC, ...),
- prévoir des portes en bois plein avec partie supérieure vitrée inspirée de la situation d'origine,
- prévoir des châssis de fenêtre en PVC structuré blanc ou du bois peint en blanc comportant une imposte avec petits bois (identiques à ceux de l'étage) et divisions tripartites.

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

## **8ème OBJET**

Dossier 15102 – Demande de Monsieur WAUTERS pour construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble avec aménagement de terrasses à l'arrière du 1er étage, rue de la Vignette 42.

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

**DESCRIPTION :** Construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble avec aménagement de terrasses à l'arrière du 1er étage

**ENQUETE :** Du 15 décembre 2010 au 30 décembre 2010. Une lettre de réclamation au nom de deux riverains nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement les points suivants :

- l'opposition des réclamantes quant à l'occupation temporaire de leur propriété par la pose d'un isolant contre la maçonnerie mitoyenne prévue,
- l'opposition à la rehausse du mitoyen du rez-de-chaussée engendrant des pertes de luminosité et de soleil pour l'appartement et la terrasse voisine, ainsi qu'un sentiment d'enclavement.

MOTIFS : - Dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art.4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur)

- Application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis

AUDITION : Monsieur WAUTERS, le demandeur, Monsieur GOFFART, l'architecte, Mesdames TRACHTENBERG et LELEUX, les réclamantes, représentées par Monsieur AGLAVE, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble avec aménagement de terrasses à l'arrière du 1er étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 décembre 2010 au 30 décembre 2010 et qu'une lettre de réclamation commune n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'opposition à l'occupation temporaire de leur propriété par la pose d'un isolant contre la maçonnerie mitoyenne prévue, l'opposition à la rehausse du mitoyen du rez-de-chaussée engendrant des pertes de luminosité et de soleil pour l'appartement et la terrasse voisine, ainsi qu'un sentiment d'enclavement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, sur deux anciennes terrasses ;

Considérant que ces annexes permettront l'aménagement d'un duplex à 3 chambres avec bureau accessoire aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet inclut l'isolation extérieure de la façade arrière ;

Considérant également que des modifications sont sollicitées en façade avant, à savoir le remplacement des châssis ainsi que la création d'un garage à droite de l'entrée ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'annexe projetée à l'arrière du rez-de-chaussée et l'isolation de la façade arrière de l'immeuble dépassent les profils mitoyens des deux constructions voisines ;

Considérant que l'annexe sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse le volume de la construction voisine la plus profonde (n° 40) d'environ 4,10 m, côté mitoyen de gauche ;

Considérant par conséquent que ce volume est entièrement en dérogation qui n'est pas justifiée ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse excède les 20 m ;

Considérant de plus que la chambre 3 dispose de conditions d'habitabilité médiocres ;

Considérant en outre que la construction voisine de gauche dispose d'une terrasse et que l'annexe prévue contre la limite de mitoyenneté s'aligne à la profondeur de ladite terrasse ;

Considérant par conséquent que la rehausse d'un peu plus de 1,50 m par rapport au niveau du

claustra, sur une profondeur d'environ 4,10 m, du mur mitoyen serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de l'habitation voisine ;  
Considérant que l'extension du côté droit dépasse le profil de la construction voisine la moins profonde (n° 44) de 3 m et qu'une petite terrasse est maintenue sur les derniers 1,40 m ;  
Considérant la présence d'un haut mur de clôture sur la mitoyenneté de droite (plus de 2 m par rapport au niveau de la terrasse), limitant sa rehausse nécessaire à la réalisation de l'annexe sollicitée à environ 1,10 m ;  
Considérant par conséquent que seul des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) relatives à une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble strictement limitées pourraient être acceptées du côté gauche ;  
Considérant que le débordement de l'isolation se limite à environ 10 cm ;  
Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à cette isolation sont minimales et acceptables ;  
Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;  
Considérant que les modifications de la façade avant consistent en le remplacement des châssis existants en bois peint en blanc par des châssis de même teinte et dans le même matériau mais présentant des divisions différentes ;  
Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée sont des châssis dit guillotine et que le projet prévoit de placer des châssis à double division avec imposte, comme ceux existants au 1er étage ;  
Considérant que ces modifications sont cohérentes ;  
Considérant également que la demande prévoit la réalisation d'un garage à droite de l'entrée ;  
Vu l'avis favorable du SIAMU du 2 décembre 2010 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter le dépassement de l'annexe sollicitée côté gauche, à l'arrière du rez-de-chaussée, à la profondeur de la terrasse côté droit,
- revoir l'aménagement intérieur du duplex inférieur en conséquence,
- prévoir des châssis sans aucune grille de ventilation visible en façade avant,

Condition supplémentaire AATL-DU, AATL-DMS et IBGE :

- Considérant que le remplacement de la fenêtre par une porte de garage nuit à l'esthétique de la façade, supprime une partie d'emplacement de parking en voirie sans présenter de bonnes conditions d'usage ;
- renoncer au garage.

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

## **9ème OBJET**

Dossier 15116 – Demande de Monsieur et Madame SONNTAG & RIDAO BOULOUMIE Erik & Alba pour remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale sise avenue

Jules Génicot 25

ZONE : Au PRAS : Zone d'habitation, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : Remplacer les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – Uniquement pour avis

MOTIFS : - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame RIDAO BOULOUMIÉ, la demanderesse

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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement, notamment de par une meilleure isolation thermique et acoustique du bien ;

Considérant que les menuiseries existantes sont celles d'origine, à savoir du bois peint en blanc avec croisillons en plomb dans le vitrage ;

Considérant que les châssis prévus seront en PVC structuré, de teinte blanche, sans rejet d'eau visible et avec croisillons saillants ;

Considérant que les portes d'entrée et de garage existantes seront maintenues et rafraîchies ;

Considérant que les ferronneries existantes devant les fenêtres du 1er étage seront peintes en ton foncé, de sorte à limiter leur impact visuel ;

Considérant que le maintien des teintes et des divisions existantes est de nature à s'intégrer harmonieusement aux caractéristiques architecturales et urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant également que les croisillons prévus ne sont pas de nature à porter atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Avis favorable.

## **10ème OBJET**

Dossier 15093 – Demande de LIVING ARCHITECTURE S.P.R.L. représentée par Madame SAFFAR pour transformer un immeuble existant en immeuble à quatre logements avec parking en sous-sol, avenue de Tervuren 463 – Report d'avis (voir commission de concertation du 17 décembre 2010)

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

DESCRIPTION : transformer un immeuble existant en immeuble à quatre logements avec parking en sous-sol

ENQUETE : du 19 novembre 2010 au 3 décembre 2010.

Deux demandes de convocation nous sont parvenues en cours d'enquête ainsi qu'une lettre commune de réclamation, après la clôture de l'enquête. Cette lettre concerne principalement les difficultés de parking en voirie engendrés dans le cas où les habitants se garaient en surface et la demande d'installer un feu de signalisation pour les piétons, avenue de Tervueren.

MOTIFS : - dérogations aux prescriptions du titre 1 du RRU, art. 8 (hauteur - constructions isolées) et art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

AUDITION : Néant – report d'avis

Lors de la commission de concertation du 17 décembre 2010, les membres ont décidé de reporter leur avis afin de permettre une visite sur place.

Après un échange de vues, suite à sa visite des lieux, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble existant en immeuble à quatre logements avec parking en sous-sol (8 emplacements) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'aménagement de quatre logements dans un bâtiment existant à transformer et répartis comme suit : un duplex à 4 chambre aux sous-sol et rez-de-chaussée, deux simplex à 3 chambres aux 1er et 2ème étages et un duplex à 3 chambres dans les combles ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19 novembre 2010 au 3 décembre 2010 pour actes et travaux en intérieur d'îlot et que deux demandes d'audition ont été introduites en cours d'enquête ainsi qu'une lettre de réclamation commune après la clôture de l'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur les difficultés de parking en voirie engendrés dans le cas où les habitants se garaient en surface et la demande d'installer un feu de signalisation pour les piétons, avenue de Tervuren ;

Considérant l'apport de quatre logements de qualité, disposant chacun notamment de grandes terrasses et de deux emplacements de stationnement, dans un bâtiment existant à transformer ;

Considérant que les actes et travaux en intérieur d'îlot concernent la suppression du parking

existant en plein air et la création du parking en sous-sol avec ascenseur à voiture situé le long de l'avenue Isidore Gérard ;

Considérant que cet ascenseur sera entièrement enterré permettant ainsi l'absence de tout édicule en surface ;

Considérant que l'emprise au sol de l'ascenseur sera entourée d'une haute haie et que son accès ne sera visible depuis l'espace public que par la présence d'un portail ;

Considérant qu'un parking à ciel ouvert a été autorisé dans un précédent permis d'urbanisme, que celui effectivement réalisé est plus réduit ;

Considérant que l'emprise projetée du parking en sous-sol est supérieure à celle du stationnement à ciel ouvert réalisé mais inférieure à celle autorisée ;

Considérant également que la demande augmente les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot concerné de par la suppression des emplacements de stationnement à ciel ouvert et par le recouvrement de la construction en sous-sol par minimum 40 cm de terre arable ;

Considérant de plus que l'implantation du nouveau parking préserve l'arbre existant ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de respecter le relief du terrain existant sous la couronne de l'arbre afin d'en assurer la viabilité ;

Considérant également que chaque logement disposera d'une cave privative, local vélos et poussette à l'arrière de l'un de ses emplacements de parking, d'une surface de pratiquement 11 m<sup>2</sup>, ce qui augmente également l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant par conséquent que ces transformations pourraient se conformer à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet prévoit la démolition du cabanon d'ascenseur en toiture et de l'escalier de secours extérieur existants ;

Considérant également que les lucarnes existantes seront modifiées (alignement sur les baies inférieures, adaptation de la hauteur, caractéristiques esthétiques adaptées, etc.) en vue d'une meilleure intégration au bâtiment d'origine ;

Considérant en outre que la demande vise la prolongation des versants de toiture en vue de l'aménagement d'une terrasse encastrée dans un volume de toiture supplémentaire au-dessus des combles existants pour le duplex supérieur ;

Considérant que le niveau rehaussé du faîte de l'immeuble se situera environ 60 cm au-dessus du niveau du cabanon d'ascenseur à démolir ;

Considérant également que les lucarnes projetées en façade avant seront alignées aux baies des fenêtres des étages inférieurs ;

Considérant en outre que les modifications de la façade latérale (lucarne intégrée au volume de toiture, lucarne non alignée aux baies de fenêtres inférieures, rehausse de l'oriel, etc.), côté avenue Isidore Gérard, ne s'intègrent pas suffisamment aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant qu'il est prévu de recouvrir les corniches et les planches de rive des lucarnes par des éléments métalliques gris ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver une bonne intégration de ces éléments architecturaux à l'esthétique générale du bâtiment ;

Considérant également que l'aspect massif des terrasses projetées en façade arrière est renforcé par le placement de garde-corps pleins sur une hauteur d'environ 50 cm ( finition en crépis gris clair) ;

Considérant également que l'articulation entre ces terrasses et le bâti existant n'est pas valorisante ;



Considérant par ailleurs qu'il y a lieu d'améliorer l'intégration architecturale des nouveaux éléments en soubassement côté Isidore Gérard ;

Considérant dès lors que les transformations visibles depuis l'espace public pourraient s'intégrer relativement harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bâtiment et du voisinage moyennant adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer les aménagements du salon et de la terrasse en toiture (4ème étage) et éventuellement créer une terrasse en creux dans la toiture au niveau du 3ème étage à la place de la lucarne côté façade arrière Ouest,
- limiter les interventions en toiture le long de l'avenue Isidore Gérard et les homogénéiser,
- diminuer significativement l'impact et le volume des terrasses afin de mieux valoriser le bâtiment existant,
- alléger l'esthétique des terrasses prévues en façade arrière (Ouest), notamment en utilisant des matériaux plus fins (supprimer la remontée de 50 cm du crépi de la dalle de terrasse), en mettant en œuvre des plantations et en supprimant (ou limitant fortement) la colonne de soutien des terrasses,
- supprimer les caves situées à l'arrière des emplacements de stationnement n° 5 à 8 et, éventuellement, en prévoir sous l'emprise du bâtiment existant, le long du couloir d'accès,
- prévoir des corniches et planches de rive en bois peint,
- prévoir un châssis de fenêtre avec des divisions inscrites dans l'alignement des divisions des ouvertures de la façade, pour la nouvelle lucarne de droite en toiture avant (Est),
- affiner les détails de l'intégration architecturale des baies en soubassement de la façade latérale gauche (Sud),
- fournir un avis favorable du SIAMU.

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

## **11ème OBJET**

Dossier 15097 – Demande de SEDOS S.A représentée par Madame DE VESTEL pour transformer un immeuble de bureaux en immeuble de 8 appartements et 5 emplacements de parking en sous-sol, avenue de la Tanche 2 (avis concertation suite à l'introduction de plans modificatifs (art. 126/1 du CoBAT))

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

**DESCRIPTION** : transformer un immeuble de bureaux en immeuble de 8 appartements et 5 emplacements de parking en sous-sol

**ENQUETE** : du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF** : dérogation à l'art.10 du titre 1 du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12

cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

AUDITION : 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble d'angle de bureaux en immeuble de 8 appartements et 5 emplacements de parking en sous-sol;  
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20 novembre 2010 au 4 décembre 2010 pour dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;  
Considérant l'avis émis par la commission de concertation en date du 17 décembre 2010 ;  
Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 11 janvier 2011, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;  
Considérant que ces plans visent à répondre aux griefs évoqués antérieurement par la commission de concertation et à réduire les dérogations qu'impliquait le projet initial ;  
Considérant qu'il s'agit plus précisément de transformer un immeuble d'angle de bureaux en 7 logements, de réaliser des terrasses en évitant le volume existant, de modifier des baies et isoler les façades par l'extérieur ;  
Considérant que le permis n°10.445 délivré le 17 novembre 1969 pour la construction de l'immeuble prévoyait l'affectation en bureaux et logements (3 duplex) ;  
Considérant que l'immeuble a ensuite été transformé et affecté dans sa totalité en bureau (permis n°10.477 délivré le 10 avril 1970) ;  
Considérant que la demande prévoit 5 emplacements de parking, 5 caves et un local vélo en sous-sol et une buanderie pour chaque appartement ;  
Considérant que la légère insuffisance d'emplacements de stationnement (5 au lieu de 7) est acceptable pour un immeuble existant ;  
Considérant que les terrasses projetées participent à l'animation des façades, traduisent la nouvelle affectation de l'immeuble et diminuent l'impact volumétrique du bâtiment existant ;  
Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 10) ne porte plus que sur la surépaisseur en zones de recul liée à l'isolation des façades avant ;  
Considérant que cette dérogation est minime et acceptable ;

Avis favorable sur les plans modificatifs introduits le 11 janvier 2011.