

**A U D E R G H E M**

**Commission de concertation**

**O U D E R G E M**

**Overlegcommissie**

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

**25-02-2010**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU (excusé pour les points 6 et 7)

Mme F. CORDIER, membre AATL-DMS

Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (jusqu'au point 5 inclus)

Mr H. CONVENT, membre IBGE (jusqu'au point 5 inclus)

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire

Mme A.-F COSSEE-LANGENDRIES, secrétaire

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

---

## PREMIER OBJET

**Dossier 14.871 – Demande de la s.p.r.l. G & G Immo pour un projet mixte (permis d’urbanisme : dossier 14.871 et un permis d’environnement de classe 1B : dossier 0777) pour :**

- la démolition de bâtiments existants
- la construction d’un immeuble mixte (« résidence services », commerces et équipement culturel (rue Bassem et chaussée de Wavre)) et d’un immeuble à appartements (avenue Devis), pour un total de 154 logements
- l’exploitation d’installations classées dont un parking couvert de 169 emplacements

---

**ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, partiellement le long d’un liséré de noyau commercial et d’un espace structurant (chaussée de Wavre)

**DESCRIPTIF :**

- démolition de bâtiments existants
- construction d’un immeuble mixte (« résidence services », commerces et équipement culturel (rue Bassem et chaussée de Wavre)) et d’un immeuble à appartements (avenue Devis), pour un total de 154 logements
- exploitation d’installations classées dont un parking couvert de 169 emplacements

**ENQUETE :** Du 28 janvier au 11 février 2010. Une pétition comportant 21 signatures, 27 lettres de réclamations, 1 demande d’audition et 1 lettre favorable au projet. Les observations concernent principalement :

1) Remarques générales :

Gigantisme du projet, hauteur démesurée

Demande d’une réflexion globale

Demande d’études sur le sol, la mobilité et l’hydrologie (les auteurs de ces études devant être indépendants du demandeur)

Le projet vise un public âgé et ne rajeunit pas le quartier (1 remarque)

2) Gabarit et importance du projet :

Impact sur l’ensoleillement rue Bassem, place communale et à l’arrière des maisons rue Devis

La possibilité d’octroyer des dérogations au RRU doit s’interpréter de manière restrictive dans le respect du bon aménagement des lieux

Opposition au non respect de l’alignement, à la trop grande profondeur, à la trop grande hauteur, aux volumes des toitures, à la trop importante saillie sur la façade à l’angle Bassem/Wavre (néanmoins architecturalement intéressante)

3) Mobilité et stationnement

L’apport de 170 voitures dans le quartier entraînera des nuisances sonores et des difficultés de stationnement

L’absence de parking en voirie pour les clients des commerces est préjudiciable

Pour certains, le parking est insuffisant, pour 1 réclamant sa trop grande capacité est inutile vu la proximité des transports publics

La sortie du parking avenue Devis est inappropriée à cette petite avenue

**Il est suggéré de prévoir la sortie chaussée de Wavre, au moins vers la sortie ville**

**Demande de quelques emplacements en voirie pour le stationnement des clients (rotation rapide)**

**4) Imperméabilisation, Hydrologie, Inondation**

**Trop d'emprise en sous-sol**

**Trop grande imperméabilisation : accroissement des risques en cas d'inondation**

**Le parking est en partie sous la nappe phréatique, sa réalisation impliquera des pompages pendant le chantier et peut-être de manière permanente : risques pour les constructions voisines**

**La Woluwe passerait au travers du terrain**

**Des raccordements à l'égout d'immeubles de la chaussée de Wavre traverseraient le terrain**

**La surélévation de la voirie au droit de la place communale favorise illégitimement le demandeur (parking moins enfoncé dans la nappe) mais entraîne des risques accrus pour l'évacuation des eaux de pluie rue Bassem : risque d'inondation des rez-de-chaussée existants**

**5) Chantier/ Risques constructifs**

**Le trafic de chantier sera important : terrassements évalués à 17.500 m<sup>3</sup>, livraisons, ...**

**Demande d'utiliser uniquement la chaussée de Wavre pour le trafic du chantier**

**Les trottoirs de l'avenue Devis viennent d'être rénovés avec participation financière des riverains**

**Risques liés à la construction dans la vallée de la Woluwe : éviter les tassements/mouvements des constructions voisines**

**Demande de réalisation d'états des lieux**

**Quelles indemnités sont prévues pour les nuisances du chantier ?**

**6) Démolition des immeubles n°16 et 24 avenue Devis**

**Opposition à cette démolition : ces immeubles forment avec les n°14 et 26 un ensemble à préserver**

**7) Divers**

**Espace vert en intérieur d'îlot non accessible au public**

**Piscine saugrenue et non accessible aux riverains**

**Crainte de manque d'attrait des commerces sur la place car non protégé de la pluie**

**Souhait de commerces de proximité plutôt que d'un fitness center**

**Demande d'intégrer l'enseigne pour la pharmacie**

**8) Proposition de réduction de gabarit (2 courriers)**

**2 étages en moins rue Bassem/chaussée de Wavre**

**1 étage en moins en intérieur d'îlot**

**Suppression de l'étage +6 à front de Bassem et de Wavre et réalisation des étages +4 et +5 comme prévus par le projet pour +5 et +6**

**Réduction de la profondeur de bâtisse**

**Suppression de l'étage +3 en intérieur d'îlot et réalisation du +2 en retrait comme prévu pour le +3**

**MOTIFS :**

- **Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation, de profondeur, de hauteur de la façade avant, de toiture, d'éléments en saillie sur la façade à rue, d'aménagement et entretien des zones de recul et de maintien d'une surface perméable (titre I, articles 3, 4, 5, 6, 10, 11 et 13)**
- **Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)**
- **Démolition de logements (PRAS 0.12)**
- **Plus de 200 m<sup>2</sup> de commerce (PRAS 4.2)**
- **Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)**
- **Projet soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences en urbanisme et en environnement**
- **Exploitation d'installations classées (rubriques 40B, 55A, 68B, 104B, 121A et 153A)**

**AUDITION :**

**G & G Immo représenté par Monsieur VAN DIEVOET et Monsieur HUYGH, le demandeur ; DDS et L'Atelier Arbre d'Or, représentés par Monsieur de JERPHANION, Monsieur WARGNIES, les architectes ; Monsieur BELVAUX, ainsi que Madame DECOSTER, Monsieur TIMMERMANS, Madame JONNE, Madame MEYLAERTS, Monsieur HORGNIES, Monsieur JACQUES et Madame DEBECKER, Madame HUYLENBROECK, Monsieur DIDERICH, Monsieur BUTERA, un représentant de Pétitions-Patrimoine, Monsieur RASTELLI, de Heer en Mevrouw SIMON, ainsi que le comité de quartier Bassem, les réclamants**

- L'architecte, Monsieur de JERPHANION, expose le projet dans son ensemble. G&G Immo a racheté, une à une, les 17 habitations qui composent l'îlot. L'objectif est, aujourd'hui, de toutes les démolir afin de construire sur ces 7.000 m<sup>2</sup>, un projet mixte de 154 logements, un nouveau centre culturel flamand, une « résidence-services », 1.250 m<sup>2</sup> de commerces et 169 places de parking. Monsieur de JERPHANION explique que le gabarit de l'ensemble du projet été diminué par rapport au précédent. Les immeubles présenteront des différences de gabarit suivant les zones dans lesquelles ils seront situés : plus élevé du côté du boulevard du Souverain, dégressif vers le quartier occupé par des maisons. Le but est de redensifier la zone, afin de redonner vie à la place communale et de relancer son espace commercial. En même temps, l'intérieur d'îlot sera déminéralisé grâce à la création d'espaces verts. En ce qui concerne les façades, la volonté est de se focaliser sur l'angle Bassem/Wavre qui sera réalisé en forme de rotonde. Ce pôle d'accentuation architectural augmentera le recul et créera une ouverture vers la chaussée de Wavre et la place communale. Le gabarit de base de l'immeuble sera calqué sur la hauteur des corniches de la place communale. Des terrasses seront créées, et il n'y aura pas de toitures à versant de manière à offrir une plus grande habitabilité des logements. Une coloration architecturale contemporaine a été choisie pour balancer l'architecture de la place communale. La rotonde est en ce sens un élément important en porte à faux sur une zone de recul et non sur l'espace public existant. La zone de recul sera traitée en trottoir et donc entièrement redonnée à l'espace public, ce qui créera un lien entre le projet et les immeubles existants.

Ce projet, source d'une soixantaine d'emplois, est donc mixte et apportera de l'animation avec 1.250 m<sup>2</sup> de commerces et une « résidence services » destinée à tous (ce n'est pas une maison de repos).

Le centre culturel néerlandophone Den Dam sera relogé dans le complexe, incluant ainsi une dimension culturelle au quartier.

Les logements en intérieur d'îlot comporteront des rez + un et rez + trois, et à l'angle de la chaussée de Wavre et de la rue Bassem, des rez + trois et rez + quatre.

- Monsieur WARGNIES, architecte, prend la parole.

L'occupation des espaces verts dans la zone passe de 15 % à 43 % : la moitié en pleine terre, où il est prévu de planter des arbres à hautes tiges.

En dessous, le parking ne comportera qu'un seul niveau, car la rivière la Woluwe passe à cet endroit : la zone en intérieur d'îlot est proche de la nappe en sous-sol.

Cent soixante-neuf emplacements y sont prévus afin que les commerçants et les professions libérales puissent également l'utiliser.

Actuellement, aucun immeuble ne dispose de garage : le projet apporte donc des emplacements de stationnement.

L'accès au parking se fera par la chaussée de Wavre, et la sortie par la rue Devis plus la chaussée de Wavre, moyennant un feu rouge en sortie de parking.

Du côté Wavre/Bassem, le rez-de-chaussée sera dévolu aux petits commerces (entre 1.000 et 1.200 m<sup>2</sup>).

Il y aura cinq entités de résidences dont l'accès se fera par la chaussée de Wavre, trois par la rue Bassem et une par la rue Devis.

Au total, elles comprendront cent quarante-quatre appartements avec services destinés à un public mixte.

En ce qui concerne le centre culturel Den Dam, la zone prévue en sous-sol sera assez importante car plusieurs salles de réunion y sont prévues : il faudra donc rabattre la nappe de la Woluwe déviée rue Bassem.

Les rez-de-chaussée seront surélevés d'environ 45 centimètres, les marches de la Place communale seront supprimées, et l'espace public sera surélevé d'autant à hauteur de la place.

- Monsieur DENIS intervient ensuite pour présenter l'étude d'incidence de l'ensoleillement sur les trois zones :

- la rue Bassem, en recul, conservera un ensoleillement normal pour une rue
- le plus haut côté du projet apportera moins d'ombre sur l'espace public que les bâtiments de la place communale
- la rue Devis, où l'immeuble, situé au nord, ne projettera pas d'ombre

Monsieur DENIS parle également de l'incidence du projet sur le flux de la circulation : il sera plus étalé dans le temps rue Devis. Monsieur DENIS y prévoit une voiture toutes les deux minutes aux heures de pointe.

- Monsieur LEFEBVRE, Président de la concertation, donne la parole aux réclamants.

- Monsieur MOTTIAT, demeurant rue Devis, affirme que la majorité des habitants ne sont pas opposés à un réaménagement du quartier car il manque d'homogénéité. Il est important de revaloriser la place communale.

Toutefois, les riverains ne sont pas convaincus de l'adéquation du projet proposé qui, selon eux, leur apportera pas mal d'inconvénients et peu d'avantages.

Ils sont persuadés que des solutions alternatives existent pour parvenir un accord.

- Monsieur JACQUES (Devis 21), passe en revue les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme.

La hauteur sous corniche de l'immeuble voisin est de 9 mètres et sera portée à 23 mètres pour le projet lorsqu'on le regarde depuis la place. Certes, il y aura des étages en retrait, mais cela ne diminue pas pour autant l'impact de l'immeuble projeté.

Le volume de la construction couvrira 53 mètres en profondeur, ce qui correspond aux trois quarts de la parcelle, 12 mètres de hauteur en intérieur d'îlot.

L'alignement n'est pas respecté (en recul et en saillie), et l'on parle de réaménager la voirie alors qu'il s'agit d'un projet privé : où irions-nous si chaque demandeur agissait de la sorte ?

- Monsieur DIDERICH (Devis 23) attire l'attention sur le fait que la nappe phréatique de la Woluwe se situe à moins de deux mètres du numéro 23 rue Devis.

Le parking sera donc réalisé à trois mètres sous la rivière, et des pompages seront nécessaires. Des conséquences sont à prévoir sur les conduites de gaz et d'électricité et sur la stabilité des maisons environnantes.

Monsieur DIDERICH demande aussi qu'une étude supplémentaire soit réalisée, sachant que certaines caves rue Bassem sont juste sur la voûte de la rivière.

De surcroît, l'imperméabilisation de l'îlot, avec le toit du parking recouvert de gazon, sera certainement à l'origine de débordements en cas d'orage. Le bassin d'orage est insuffisant.

- Monsieur DALLEMAGNE évoque l'effet de masse que provoquera le bâtiment au milieu des maisons. Malgré le dégradé de l'ensemble à partir du centre Den Dam, cela fera figure de mastodonte, et les maisons restantes finiront par être rasées.

Il estime également que la place communale sera enfermée dans ce projet, et demande plutôt de mettre les espaces verts vers l'avant.

- Madame OLBRECHTS rappelle que la place communale est un espace privé.

- Madame CALEWAERT, gérante du restaurant Le Belgica, s'inquiète de la façon dont les eaux d'égout, qui actuellement passent par l'arrière de son bâtiment vers la rue Bassem, seront évacuées pendant les travaux.

Le demandeur la rassure en lui disant que quelque chose est prévu.

- Monsieur MOTTIAT évoque la question de la mobilité et du parking.

En effet, le quartier est très calme, on y circule peu, et il n'y a pas beaucoup d'emplacements de stationnement. Le projet prend-il suffisamment en compte la nécessité d'en prévoir à l'usage des invités dans l'immeuble, des commerçants qui y travailleront ainsi que des professions médicales ?

L'augmentation du trafic rue Devis générera aussi une pollution sonore et aérienne, tout en influençant négativement la sécurité des piétons.

En conclusion, l'accès au parking devra être repensé et se limiter à la chaussée de Wavre.

- Monsieur BUTERA demande ce qu'il arrivera dans les parkings des immeubles de la place communale lorsque la rue sera rehaussée.

- Monsieur JACQUES relève qu'une partie du patrimoine sera détruit lorsqu'on abattra les maisons de 12 à 26 avenue Devis, qui sont des bâtiments remarquables et bien entretenus (jeu de polychromie dans les façades)

- Madame de HENAU (Devis 28) rappelle que des travaux de pareille envergure engendrent de nombreux dégâts, par exemple des fissures dans les murs. A qui s'adresser dans ce cas ?

- Monsieur LEFEBVRE, Président, explique que le rôle de la commune se limite à la surveillance, et que le demandeur, les architectes et les entrepreneurs sont les responsables. C'est donc eux qu'il faut contacter en cas de problème.

- Monsieur TUMMERS (Devis 26) informe la commission que le quartier a déjà subi plusieurs coupures de courant et espère que des dispositions correctes seront prises pour installer une cabine à haute tension.

- Monsieur LEFEBVRE confirme que c'est bien le cas.

Il ajoute que le quartier est au courant que trois ans se sont écoulés entre le premier projet introduit et celui d'aujourd'hui. La commune et le promoteur sont arrivés à un accord sur les lignes guides : il ne faut pas occulter la réalité économique liée à ce projet. Cette situation ne doit plus s'éterniser jusqu'à devenir un chancre, avec le dépôt de matériaux, les maisons vides du côté de la rue Devis, le départ de la banque Dexia, et le centre Den Dam qui est voué à se développer.

Aujourd'hui, tous les propriétaires concernés sont d'accord sur l'achat de leur immeuble. Le dernier propriétaire a donné son accord

La commune essaie de guider le projet pour offrir de vrais logements de taille normale : cela permet de rester en ville sans pour autant devoir entretenir une maison.

- Monsieur VAN DIEVOET, représentant G & G Immo, explique que les terrains acquis forment à présent un ensemble, et que le projet est un exemple de la façon dont un ancien quartier peut renaître à la vie.

- Madame CORDIER (D.M.S), souligne que le dossier n'est pas très fourni en ce qui concerne les démolitions. On projette d'abattre des maisons sans justification rue Devis, et celles-ci donnent pourtant un certain caractère à la commune. On dirait que le patrimoine ne compte pas, or il faut garantir un certain cadre de vie aux habitants.

- Monsieur MARJO (Inter-Environnement) intervient au nom de Pétitions-Patrimoine en ces mots :

« Pétitions-Patrimoine s'oppose à la démolition des maisons sises aux 27 et 29 rue Bassem et 24 « rue Devis.

« Il s'agit, en effet, de maisons de style éclectique du début du XXème siècle dont le style et la « typologie forment un ensemble d'intérêt avec les autres maisons hors projet à l'angle des rues « Bassem et Devis. On notera que l'immeuble de coin des deux rues (hors projet), avec son jeu « de briques polychrome est particulièrement remarquable et qu'il convient de conserver au « mieux le contexte historique et architectural dans lequel il s'inscrit.

« De plus, les maisons des 27-29 rue Bassem forment une rangée de maisons avec une typologie « de façades avec retournement de pignons particulièrement intéressante, même si aujourd'hui, « certaines ont subi des changements de châssis intempestifs.

« Cet intérêt serait grandement diminué par la démolition d'une partie d'entre elles. »

- Madame QUOIDBACH prend la parole au nom d'Inter-Environnement :

#### « Concernant le rapport d'incidences et la demande de permis en général

« Inter-Environnement Bruxelles s'étonne du manque de précisions du rapport d'incidence qui « aborde de façon très vague des éléments essentiels sur un plan urbanistique et environnemental « pour un projet d'une telle envergure, concernant l'entièreté d'un îlot et la destruction de 17 « habitations. Qu'il s'agisse des parties du rapport relatives au domaine du sol, de l'eau, de l'air, « du social et économique ou de l'être humain, les motivations sont en général à peine esquissées « et certaines questions totalement évacuées (par exemple la question de l'expropriation).

« Tant le rapport que la demande de permis contiennent de nombreuses inexactitudes. Les « dérogations au RRU ne sont pas mentionnées dans le rapport d'incidence qui renvoie à la « demande de permis, laquelle se contente d'énumérer les articles auxquels il est dérogé.

« Les cadres de la demande de permis relatifs au coefficient énergétique sont invalides et ne « correspondent pas à la nouvelle norme en vigueur. Une série d'informations obligatoires sont « absentes, rendant la demande de permis incomplète.

#### « Concernant les domaines du sol et de l'eau

« Le rapport fait état d'une nappe phréatique à environ 2,20 m en sous-sol. Or le parking « souterrain est prévu jusqu'à 3,20 m en sous-sol.

« Quelles sont les mesures prévues pour éviter, d'une part, la pollution de la nappe phréatique « par la présence du parking et les risques de fuites d'hydrocarbures et, d'autre part, l'inondation « du parking par la nappe ?

« Le rapport semble muet sur la question. Il évoque juste « un rabattement de la nappe « phréatique » (p. 19)

« Le projet est censé améliorer la perméabilisation des sols ; or, il apparaît que si ce  
« raisonnement est vrai en surface, la perméabilisation de pleine terre diminue en réalité.  
« En effet, l'article 13 du titre I du RRU sur le maintien des surfaces perméables stipule que la  
« zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface  
« et qu'il doit s'agir d'une surface perméable en pleine terre et plantée.

« Or l'emprise au sol actuelle est de 4.160 m<sup>2</sup> alors que le futur parking couvre une surface de  
« 5.164 m<sup>2</sup>, certes en sous-sol et recouverte de 80 cm de terre, mais cette couverture de surface  
« n'est pas conforme au RRU car elle ne permet pas une perméabilisation de pleine terre.

#### « Concernant le domaine des déchets

« Dans la mesure où la cour intérieure est susceptible d'accueillir le parking vélos, les conteneurs  
« à déchets et qu'elle est donc accessible aux occupants du bâtiment, il serait judicieux  
« d'envisager des bacs à compost. Ceux-ci pourraient également être prévus pour la cafeteria  
« censée prendre place dans le centre culturel.

#### « Concernant le domaine des vibrations sonores

« Le rapport envisage le bruit supplémentaire qui résulterait de l'accroissement du trafic lié au  
« projet. Paradoxalement, il ne mesure cette incidence que sur la chaussée de Wavre, là où la  
« densité du trafic est telle qu'elle minimise l'impact du projet. Mais les nuisances liées à  
« l'existence de la sortie du parking sur la rue Devis, voirie à circulation locale, ne sont pas  
« envisagées alors que le projet risque d'accroître fortement la circulation sur cet axe.

#### « Concernant le domaine de la mobilité

« Le projet fait passer l'îlot de 20 à 169 emplacements de parking, dont 5 destinés aux PMR, ce  
« qui est conforme au RRU. En effet la norme RRU oblige à un minimum de 154 parkings (un  
« par logement).

« Toutefois, au vu de la bonne desserte du quartier, grâce à la station de métro Herrmann-  
« Debroux, la ligne de tram performante 94, les quatre autres lignes de bus STIB et les cinq  
« lignes DE LIJN, ainsi que la proximité de l'ICR 4, il eut été pertinent de faire usage de l'article  
« 7 du RRU permettant de descendre en dessous de la norme « un logement/un parking » lorsque  
« les logements sont destinés à des personnes âgées, ce qui est le cas.

« En effet, les calculs sur le taux de motorisation des résidents, en partant de leur comportement  
« actuel, démontrent une demande de 138 emplacements, ce qui laisse une marge de 16  
« emplacements pour les usages connexes (centre culturel, commerces...)

« C'est d'autant plus vrai que les commerces amenés à prendre place à cet endroit répondent à la  
« typologie des commerces de proximité

« En outre, si la sortie de parking prévue sur l'avenue Devis est idéale du point de vue de  
« l'automobiliste sortant du parking, elle ne l'est pas pour les riverains qui vont devoir subir un  
« ballet de voitures avec les risques que cela engendre dans une petite rue locale mise en zone  
« 30.

#### « Concernant le domaine de l'urbanisme et du patrimoine

« La création de surfaces commerciales d'une superficie de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> par  
« immeuble, devrait entraîner la réclamation par la commune de charges d'urbanisme, et ce  
« d'autant que le projet déroge à la prescription 4.2 du PRAS qui prévoit que les surface  
« commerciales ne peuvent dépasser plus de 200 m<sup>2</sup> par immeuble.

« Les gabarits des bâtiments projetés vont jusqu'à des rez + 6, en dérogation avec l'article 5 du  
« RRU qui prévoit que la hauteur du bâtiment est fonction des constructions voisines.

« Or, cette dérogation n'est pas plus avant motivée alors qu'elle entraîne une augmentation nette  
« des gabarits dans le quartier. Le rapport se contente d'affirmer que « les dérogations sont

« prévisibles et justifiées, compte tenu de l'ampleur du projet qui restructure une bonne partie de « l'îlot » (p. 29)

« Le rapport reste très laconique sur la démolition de l'ensemble des habitations existantes rue « Bassem. Aucune photo, description, identification précise du cadre bâti amené à disparaître « n'est réalisée. Aucune mention sur son état de préservation, son éventuelle qualité « architecturale n'est faite dans le rapport.

« Le type de matériau utilisé fait l'objet de peu d'attention, notamment au niveau de son « empreinte écologique.

(Quant à l'aspect patrimonial, il convient de se référer à l'avis de l'a.s.b.l. Pétitions-Patrimoine repris supra.).

#### « Concernant le domaine économique et social

« Le rapport ne consacre qu'un paragraphe à cette question alors que le projet prévoit des « superficies commerciales dérogoires au RRU, génère la destruction de 17 habitations et donc « le délogement de leurs occupants.

« Le projet s'adresse à une population très homogène (fonctionnaires européens, personnes « âgées...) pour lesquelles on peut poser la question de leur intégration dans le quartier.

« De plus, le rapport n'aborde à aucun moment la question de la structure de la propriété des « habitations démolies et le sort des propriétaires et locataires devant abandonner leur logement.

« Certains propriétaires ont visiblement refusé de vendre leur maison au demandeur et risquent « de faire l'objet d'une expropriation d'utilité publique. Il semble légitime d'interroger la notion « d'utilité publique pour un projet à caractère privé supposant la démolition d'un front de rue et « l'expulsion de ses habitants aux fins d'y établir des affectations à caractère essentiellement « privé : logements et commerces.

#### « Conclusion

« Considérant le caractère incomplet de la demande de permis, la façon vague et lapidaire « d'aborder certains points dans le rapport d'incidence, les multiples inexactitudes du rapport, les « nombreuses dérogations non motivées (et ne devant être accordées qu'à titre exceptionnel), « l'augmentation du taux réel d'imperméabilisation, la volonté d'exproprier des habitants pour « cause d'utilité publique alors qu'il s'agit d'un projet privé, et des autres remarques énumérées « par l'IEB, nous demandons que :

- la demande soit rejetée.

« Si, toutefois, le projet est autorisé, nous demandons que :

« - le rapport d'incidence soit complété afin d'évaluer l'impact d'un accroissement de « mobilité, de vibrations et de nuisances sonores sur l'avenue Devis ;

« - le rapport d'incidence évalue les risques liés à l'effet piston du projet et à la construction « en souterrain d'un parking sur la nappe phréatique affleurante ;

« - le rapport d'incidence décrive chaque bâtiment actuellement présent (état de préservation, « qualité architecturale etc.)

« - le projet soit réétudié avec pour objectif de ne pas perdre le patrimoine architectural « existant ;

« - les gabarits soient revus à la baisse afin de respecter ceux des bâtisses actuelles ;

« - le type de matériau utilisé soit évalué en fonction de son empreinte écologique et modifié « en conséquence ;

« - l'impact socio-économique du projet soit évalué dans le rapport d'incidence, notamment « du point de vue : 1. des expropriations des propriétaires et des locataires (il y a lieu d'interroger « l'utilité publique de l'expropriation : sont-ils relogés ?)

2. de la situation dans laquelle se trouvent les locataires des biens vendus à « l'amiable au promoteur/propriétaire: ont-ils trouvé un nouveau logement satisfaisant ?

3. de l'impact des surfaces commerciales projetées

- « - le nombre de places de parking soit revu à la baisse
- « - le taux d'imperméabilisation du sol ne déroge pas au RRU
- « - le formulaire PEB soit correctement complété (coefficient E etc.)
- « - un compostage soit envisagé
- « - l'opportunité de réclamer des charges d'urbanisme soit évaluée. »

**Avis reporté**

## DEUXIEME OBJET

**Dossier 14.907- Demande de Monsieur ZOUAOUI et Madame SIMONIS pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une lucarne en toiture arrière et la transformation d'une maison unifamiliale, rue François Bekaert 5.**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une lucarne en toiture arrière et transformation d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 28 janvier au 11 février 2010. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement l'extension prévue au rez-de-chaussée nécessitant la prolongation des murs mitoyens et réduisant dès lors la vue et la clarté des habitations voisines.  
De plus, envisager une toiture plate recouverte de gravier ne semble pas idéal au vu de la présence de nombreux oiseaux (pies, corneilles, ...) dans le quartier.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
  - Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur ZOUAOUI (architecte) et Madame SIMONIS, les demandeurs

L'architecte présente le dossier qui consiste à construire une extension au rez-de-chaussée afin d'accroître l'espace de vie.

Il existe deux chambres au deuxième étage et le projet vise également à créer une lucarne en façade arrière pour aménager une troisième chambre dans les combles qui seront isolées.

La façade arrière sera habillée en bois

Madame SNAPS demande à l'architecte le mode de ventilation choisi pour le projet.

Monsieur ZOUAOUI répond que l'aération se fera par un système à oscillo-battant à plusieurs positions.

Tous les châssis seront remplacés en bois peint gris clair ainsi que les portes d'entrée et de garage dont le bois a gonflé et est abîmé.

**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 la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une lucarne en toiture arrière et de la transformation d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 janvier au 12 février 2010 et que deux lettres de réclamation ont été introduites ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur l'extension des murs mitoyens induisant une perte de clarté et de vue pour les constructions voisines et sur le**

**souhait de supprimer le lestage en gravier proposé par les demandeurs (crainte que les oiseaux transportent ceux-ci dans les jardins voisins) ;**

**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 projetée dépasse d'environ 1,60 m la construction voisine la plus profonde au niveau de la mitoyenneté et d'environ 10 cm sa profondeur totale ;**

**Considérant également que le projet dépasse entièrement la profondeur autorisée de la construction voisine la moins profonde, à savoir de 3,70 m, et qu'il dépasse de 1,70 m sa profondeur existante de fait ;**

**Considérant que la demande porte la profondeur totale de bâtisse à 12 m, qu'elle maintient un jardin d'une même profondeur et qu'elle porte la superficie du salon à environ 30 m<sup>2</sup> ;**

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

**Considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet la création d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;**

**Considérant que l'îlot présente actuellement de nombreuses extensions au niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables ;**

**Considérant que la lucarne en toiture arrière est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que cet agrandissement des combles permet d'y aménager la troisième chambre du logement unifamilial avec une hauteur sous plafond de 2,30 m ;**

**Considérant en outre que le projet prévoit le remplacement des châssis et portes de la maison par du bois peint en gris clair ;**

**Considérant que la ventilation du logement est prévue par le biais d'un système à oscillo-battant à plusieurs positions, conformément à la l'ordonnance performance énergétique des bâtiments en vigueur ;**

**Considérant par conséquent que la demande s'intègre aux caractéristiques urbanistiques existantes du bien et du voisinage ;**

**Considérant toutefois qu'il y a lieu de préciser le dessin de la nouvelle porte d'entrée ;**

**Avis favorable à condition de préciser le dessin de la nouvelle porte d'entrée de la maison (soumettre le modèle au Collège échevinal avant la délivrance du permis).**

### **TROISIEME OBJET**

**Dossier 14.033bis – Demande de Monsieur et Madame REUMONT pour la régularisation de la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.033 délivré le 18 avril 2006, pour l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale trois façades (modification des lucarnes avant et arrière:dimensions, baies, matériaux), rue Léon Savoir 4**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTIF :** Régularisation de la modification en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.033 délivré le 18 avril 2006, pour l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale trois façades (modification des lucarnes avant et arrière:dimensions, baies, matériaux)

**ENQUETE :** Du 28 janvier au 11 février 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIF :** Dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6)

**AUDITION :** Monsieur REUMONT, le demandeur, Monsieur HANDRIEU, l'architecte

L'architecte, Monsieur HANDRIEU, présente le dossier qui consiste à régulariser la dimension des lucarnes avant et arrière harmoniser l'ensemble formé avec la maison voisine.

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

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

**Considérant qu'il s'agit de la régularisation de la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.033 délivré le 18 avril 2006 pour l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale trois façades (modification des lucarnes avant et arrière:dimensions, baies, matériaux) ;**

**Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28 janvier au 11 février 2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge au titre I article 6 (toiture) du règlement régional d'urbanisme en ce que les lucarnes dépassent les deux tiers de la largeur des façades ;**

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

**Considérant le permis d'urbanisme délivré le 15 décembre 2009 pour la construction de larges lucarnes en toiture de la maison mitoyenne, similaires à celles faisant l'objet de la présente demande de régularisation ;**

**Considérant qu'il s'agit de deux maisons jumelées formant un ensemble ;**

**Considérant qu'en toiture arrière, la « surlargeur » de la lucarne est minime ;**

**Considérant que la « surlargeur » de la lucarne avant est plus conséquente et que celle-ci, du fait de sa largeur importante et de sa faible surface vitrée, présente de ce fait un impact visuel excessif depuis l'espace public ;**

**Considérant que l'implantation des lucarnes à moins de 60 cm de la mitoyenneté (environ 40 cm) est insuffisante ;**

**Considérant toutefois que les lucarnes voisines autorisées préservent un recul plus important (environ 75 cm) vis-à-vis de la mitoyenneté, ce qui porte la distance totale entre les lucarnes respectives à environ 1,20 m ;**

**Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est acceptable moyennant la réalisation de certaines adaptations aux lucarnes ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **diminuer d'environ 1,10 m la largeur de la lucarne avant**
- **élargir d'environ 1 m la baie du bureau dans la lucarne avant**
- **peindre en blanc les bardages en bois**

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

## QUATRIEME OBJET

**Dossier 14.894 – Demande de Madame de HARENNE pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et la réalisation d’une lucarne en toiture avant d’une maison unifamiliale, rue du Vieux Moulin 49**

---

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et réalisation d’une lucarne en toiture avant d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 28 janvier au 11 février 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
  - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
  - Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur MOMMAERTS, représentant Madame de HARENNE, la demanderesse, Monsieur DELOBELLE, l’architecte et son collaborateur.

Monsieur DELOBELLE, l’architecte, expose le projet dans son contexte. Il s’agit de démolir les volumes existant à l’arrière et de reconstruire une extension à toiture plate lestée de gravier. Le projet prévoit aussi des nouveaux châssis en bois peints en blanc, et la création d’une lucarne en toiture avant, afin de créer une chambre supplémentaire ainsi qu’une salle de bains dans les combles.

**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 la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et la réalisation d’une lucarne en toiture avant d’une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28 janvier au 11 février 2010 et qu’aucune réclamation n’a été introduite ;**

**Considérant que le projet 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 à l’arrière du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde ;**

**Considérant néanmoins que la demande ne nécessita aucune modification des murs mitoyens ;**

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

**Considérant que le projet permet la création d’espaces de vie plus spacieux, fonctionnels, lumineux et ouverts sur la nouvelle cour – terrasse ;**

**Considérant également que la demande prévoit la diminution de l'imperméabilisation de la parcelle de par la suppression de la terrasse existante au profit de pleine terre ;**

**Considérant toutefois l'absence de finition esthétique de la toiture plate de l'extension projetée ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, qu'elles sont minimales et acceptables ;**

**Considérant en outre que le projet prévoit des nouveaux châssis en bois peints en blanc et munis de grilles de ventilation de type "*invisivent*" ;**

**Considérant que ces éléments peuvent s'intégrer relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bâti existant ;**

**Considérant que la lucarne en toiture avant permet l'aménagement de la troisième chambre avec salle de bains et sanitaires dans le logement unifamilial ;**

**Considérant que sa largeur est limitée à environ 2,20 m, soit à moins de la moitié du développement de la façade à rue ;**

**Considérant que les constructions voisines de droite, à partir de la seconde maison depuis le bien, présentent une hauteur de façade avant sensiblement plus élevée que l'immeuble faisant l'objet de la demande ;**

**Considérant dès lors que l'impact visuel du chien assis, lié à sa hauteur d'environ 1,80 m, n'est pas de nature à porter atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;**

**Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension (lestage en gravier).**

## CINQUIEME OBJET

**Dossier 14.909 – Demande de Madame BINSZTOK pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et la transformation d’une maison unifamiliale trois façades, square Georges Golinvaux 14.**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTIF :** Construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et transformation d’une maison unifamiliale trois façades

**ENQUETE :** Du 29 janvier au 12 février 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

**MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)

**AUDITION :** Madame FLACHS, l’architecte

Madame FLACHS, l’architecte, présente le projet dans son contexte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et la transformation d’une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29 janvier au 12 février 2010 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l’extension dépasse le profil mitoyen de la construction voisine ;

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

Considérant que la profondeur de l’annexe se limite à environ 2 m, portant la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée à environ 9,60 m ;

Considérant en outre que la demande prévoit de transformer l’ancien garage en cuisine et d’isoler ses façades par l’extérieur (enduit gris sur isolant) ;

Considérant que cet élément présente un retrait d’environ 2,50 m par rapport au plan de la façade avant principale ;

Considérant dès lors que la légère modification d’implantation (10 cm) ne sera pratiquement pas perceptible depuis l’espace public ;

Considérant également que la variation de teinte des façades des annexes latérale et arrière (enduit gris) par rapport à celle du volume principale de la maison (briques peintes en blanc) pourrait mettre en valeur les nouveaux volumes ;

Considérant que la réorganisation des espaces intérieurs du rez-de-chaussée permet la création de pièces de vies plus spacieuses, lumineuses et orientées vers le jardin ;

Considérant en outre que la petite terrasse, prévue à l’arrière de la nouvelle cuisine sera englobée en prolongeant le portique de l’annexe, de sorte à améliorer l’intégration d’ensemble du rez-de-chaussée à isoler ;

**Considérant que l'orientation Sud Sud-est du jardin du bien permet de fortement limiter les pertes d'ensoleillement et de luminosité du bien mitoyen ;**

**Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est minime et acceptable ;**

**Considérant toutefois l'absence de finition esthétique de la toiture plate de l'extension projetée ;**

**Considérant qu'il est prévu d'isoler l'ancien grenier situé au-dessus du garage par l'intérieur et d'y aménager un dressing ;**

**Considérant que le projet vise également la suppression du petit bureau au profit d'une seconde pièce d'eau ;**

**Considérant que la demande prévoit de replanter l'ancien accès carrossable vers le garage et de clôturer la parcelle à l'alignement en prolongeant la haie existante ;**

**Considérant toutefois que la proposition de plantation se limite à de la pelouse et qu'il y aurait lieu d'y préférer des plantations arbustives variées ;**

**Avis favorable à condition :**

- **de préférer les plantations arbustives variées à la pelouse sur l'ancien accès au garage,**
- **de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée.**

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

## SIXIEME OBJET

**Dossier 14.908– Demande de Monsieur RAMET pour la construction de deux extensions à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale avenue des Ablettes 9**

---

- ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Construction de deux extensions à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 29 janvier au 12 février 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
  - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Madame SURDIACOURT, l’architecte

L’objet de la demande, exposé par l’architecte, Madame SURDIACOURT, a pour but de régulariser deux extensions réalisées à l’arrière du rez-de-chaussée de la maison. La première couvre l’escalier reliant la buanderie au jardin (ce volume est adossé au mur mitoyen de gauche), et la seconde consiste en une véranda insérée contre la mitoyenneté de droite dont il est prévu de rehausser le mur existant.

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 la construction de deux extensions à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 29 janvier au 12 février 2010 et qu’aucune lettre de réclamation n’a été introduite ;

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 la couverture de l’escalier reliant la buanderie située en sous-sol et le jardin dépasse entièrement la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

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

Considérant néanmoins que ce volume s’adosse au mur mitoyen existant ;

Considérant dès lors que l’annexe dérogeant au règlement régional d’urbanisme n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture sont acceptables ;

Considérant que la véranda sollicitée à l’arrière du rez-de-chaussée permet la création d’un espace dit “tampon” entre les pièces de vie intérieures (cuisine et salle à manger) et la terrasse extérieure ;

Considérant que cette extension nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite (vers le n° 7) d’environ 2,40 m, et ce sur une profondeur de +/- 2,15 m ;

**Considérant néanmoins que la véranda sollicitée n'augmente pas la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée de l'habitation unifamiliale ;**

**Considérant également que la ventilation naturelle des pièces de vie de cet étage reste assurée en façade à rue ;**

**Considérant que la prolongation du mur mitoyen au-delà de la profondeur de la véranda permet d'éviter les vues obliques non conformes au code civil ;**

**Considérant par conséquent que cette extension n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Avis favorable.**

## SEPTIEME OBJET

**Dossier 14.408 ter – Demande de la s.p.r.l. PATCH représentée par Madame HERPAIN pour la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.408 délivré le 10/06/2008 (construction d’une maison unifamiliale), boulevard du Souverain 69-71**

-----

**ZONE :** Au PRAS : zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

**DESCRIPTIF :** Modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.408 délivré le 10/06/2008 (construction d’une maison unifamiliale)

**ENQUÊTE :** Néant (uniquement pour avis)

**MOTIF :** Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**AUDITION :** Madame HERPAIN, pour la société demanderesse, s.p.r.l. PATCH, Monsieur VAN DESSEL, l’architecte pour le bureau ARCADE

Monsieur VAN DESSEL, l’architecte, explique en quelques mots les modifications apportées au permis lors du chantier de construction d’une maison unifamiliale.

A l’origine, le bardage de la façade était prévu en bois bakélinisé, mais il est proposé de recouvrir la loggia de cèdre naturel.

Madame SNAPS, s’interroge sur la praticabilité du garage, au vu de l’importance de l’empiétement de l’escalier intérieur en béton et de sa colonne de soutènement au fond de celui-ci.

Monsieur VAN DESSEL répond qu’il s’assurera de l’accessibilité dudit garage.

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

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

**Considérant qu’il s’agit de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.408 délivré le 10/06/2008 et visant la construction d’une maison unifamiliale ;**

**Considérant que les modifications portent plus précisément sur la variation de teinte des panneaux en bois de l’oriel en façade avant ainsi que des portes d’entrée et de garage, sur l’ajout d’une coupole en toiture permettant l’éclairage de la cage d’escalier centrale, sur le changement de type d’escalier intérieur (colimaçon en lieu et place de droit) et sur la réorganisation des espaces de vie (séjour orienté sur le jardin en lieu et place du boulevard, suppression du bureau au profit d’une quatrième chambre) ;**

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

**Considérant que les modifications visibles depuis l’espace public se limitent à la variation de la teinte du bardage en bois de l’oriel en façade à rue et des portes d’entrée et de garage ;**

**Considérant que les panneaux initialement prévus étaient en bois bakélinisé, tant pour le bardage que pour les portes ;**

**Considérant qu'il est prévu d'uniformiser les châssis et portes en aluminium de teinte anthracite ;**

**Considérant que le nouveau bardage sollicité est en cèdre naturel ;**

**Considérant que cet élément est limité au premier étage et que l'oriel est fortement vitré ;**

**Considérant dès lors que l'impact visuel du nouveau bardage restera limité ;**

**Considérant également que les descentes d'eaux pluviales sont prévues en zinc prépatiné en lieu et place du cuivre ;**

**Considérant que la nouvelle teinte est de nature à s'harmoniser à celle de l'ensemble des châssis de la façade avant ;**

**Considérant en outre que la nouvelle coupole ne sera pratiquement pas visible depuis l'espace public au vu de son recul ;**

**Considérant dès lors que les modifications extérieures de la maison unifamiliale s'accorderaient à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement pour autant que les évacuations des eaux des châssis soient invisibles et qu'ils ne soient équipés d'aucune grille de ventilation ;**

**Considérant toutefois que le nouvel escalier intérieur limite la profondeur du garage à moins de 4,50 m (présence d'une colonne) ;**

**Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de s'assurer de la praticabilité dudit garage;**

**Considérant également que l'aménagement de la zone de recul n'est pas suffisamment détaillé et que le demandeur signale en séance que cet aménagement est inchangé ;**

**Avis favorable à conditions de :**

- prévoir une profondeur praticable de garage de minimum 5 m (compléter la coupe et le plan),
- prévoir, en façade avant, des châssis avec dispositif d'évacuation des eaux invisible et sans aucune grille de ventilation,
- respecter l'aménagement de la zone de recul prévu au permis initial.

## HUITIEME OBJET

**Dossier 14.862 – Demande de Monsieur Jean-Sébastien GOSUIN pour la construction d’une lucarne dans le versant arrière de la toiture et la régularisation de la non-réalisation d’un lanterneau dans le toit de l’annexe du rez-de-chaussée, avenue Walckiers 54**

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
- DESCRIPTIF :** Construction d’une lucarne dans le versant arrière de la toiture et régularisation de la non-réalisation d’un lanterneau dans le toit de l’annexe du rez-de-chaussée
- ENQUETE :** Du 28 janvier au 11 février 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne l’opposition à un éventuel aménagement de terrasse sur la toiture plate de l’annexe
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6)
  - Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (pour avis)
  - Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Jean-Sébastien GOSUIN, le demandeur, Monsieur DENIS, l’architecte.

L’architecte de Monsieur GOSUIN, Monsieur DENIS, fait part de son projet.

Les travaux prévus visent à réaliser une lucarne dans la toiture arrière de l’habitation en s’adossant un mur mitoyen gauche existant.

Madame BAYOT, l’architecte communale, souligne que le lanterneau prévu dans le permis précédent afin d’éclairer la pièce centrale n’a pas été réalisé.

Monsieur DENIS explique, calculs à l’appui, que la pièce en question, située plein sud est claire, et que la lumière pénètre jusqu’à la cuisine. En été, un lanterneau provoquerait un surchauffage de la pièce.

De surcroît, il ne pourrait être installé au centre de la pièce, ce qui ne serait pas très esthétique.

Sans oublier que qui dit lanterneau, dit bruit de pluie en cas d’averse, ce qui est le lot de notre pays.

En ce qui concerne la réaction du réclamant quant à la possible réalisation d’une terrasse à l’étage, cela n’entre pas dans les projets du demandeur. Le toit plat du rez-de-chaussée est en roofing et restera tel quel.

Monsieur BRIARD (AATL-DU) demande que l’arrondi des châssis côté rue soit respecté.

C’est le cas, et la corniche sera refaite en bois, répond Monsieur DENIS.

**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 et 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 la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture et de la régularisation de la non-réalisation d'un lanterneau dans le toit de l'annexe du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 janvier au 11 février 2010 et qu'une réclamation a été introduite ;**

**Considérant que celle-ci concerne l'opposition à un éventuel aménagement de terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la lucarne projetée dépasse les deux tiers de la largeur de la façade ;**

**Considérant qu'elle améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant de plus qu'elle s'adosse à un mur mitoyen existant (côté gauche) sans en nécessiter aucune modification ;**

**Considérant qu'elle préserve, du côté droit, un retrait de 55 cm d'après mesurage sur plan, (distance non cotée) ;**

**Considérant qu'il y a lieu de préserver un retrait de 60 cm au minimum ;**

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

**Considérant que le lanterneau qui n'a pas été réalisé constituait une condition à la délivrance du permis d'urbanisme visant la construction de l'annexe du rez-de-chaussée (« améliorer l'éclairage naturel de la pièce centrale du rez-de-chaussée (lanterneau en toiture, ...) ») ;**

**Considérant toutefois que l'éclairage naturel des pièces de vie du rez-de-chaussée est suffisant vu l'orientation sud du jardin et la grande baie arrière donnant sur le jardin ;**

**Considérant que les plans introduits mentionnent clairement que la toiture plate du rez-de-chaussée ne sera accessible que pour entretien et qu'elle ne comporte aucun garde-corps ;**

**Avis favorable à condition d'implanter la lucarne à minimum 60 cm de la limite mitoyenne de droite.**

## NEUVIEME OBJET

**Dossier 14.893 – Demande de KEDO s.a. pour la transformation d'une maison unifamiliale avec réalisation d'une terrasse à l'arrière du bel étage, avenue André Drouart 24**

---

- ZONE :**
- Au PRAS : Zone d'habitation
  - Au plan particulier d'affectation du sol n° 1 A : zone résidentielle fermée
- DESCRIPTIF :** Transformation d'une maison unifamiliale avec réalisation d'une terrasse à l'arrière du bel étage
- ENQUETE :** Du 28 janvier au 11 février 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 1 A en matière de gabarit (profondeur)
  - Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur KAMAJOU représentant la s.p.r.l. KEDO, le demandeur et Monsieur SAMUEL, l'architecte

Monsieur SAMUEL, l'architecte, explique que la première partie du projet consistera à nettoyer l'arrière de la maison des constructions hasardeuses réalisées au fil du temps, de manière à pouvoir aménager une terrasse en bois ainsi qu'une terrasse suspendue (sorte de petit volume flottant pour faire un pont entre les étages).

Les châssis seront en aluminium gris clair.

A l'avant, l'objectif est de restaurer l'aspect d'origine de la façade. Une nouvelle porte de garage sectionnelle est prévue.

**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 résidentielle fermée du plan particulier d'affectation du sol n° 1A arrêté par arrêté royal du 11 avril 1969 ;**

**Considérant qu'il s'agit de la transformation d'une maison unifamiliale avec réalisation d'une terrasse à l'arrière du bel étage ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 janvier au 11 février 2010 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de gabarit (profondeur) en ce que le volume abritant la terrasse sur pilotis, projetée à l'arrière du bel étage, dépasse de la zone de bâtisse de 13 m d'environ 1,50 m ;**

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

**Considérant que la construction voisine de gauche dispose également d'une terrasse en hauteur et que cette dernière est plus profonde que l'objet de la demande ;**

**Considérant en outre que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant également que la terrasse projetée est prévue, sur pilotis, entre les niveaux du rez-de-chaussée et du bel étage, de sorte à ouvrir le mieux possible la vue de ces deux niveaux sur le jardin et l'intérieur de l'îlot ;**

**Considérant de plus que le projet ne nécessite aucune modification des murs mitoyens ;**

**Considérant dès lors que la terrasse sollicitée n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 1A en matière de gabarit (profondeur) est minime et acceptable ;**

**Considérant également que le projet inclus le remplacement des châssis et porte de garage en façade avant par de l'aluminium gris clair ;**

**Considérant que les nouvelles divisions proposées permettent de retrouver la verticalité d'origine de la façade à rue ;**

**Considérant que les réaménagements intérieurs sollicités permettent de réorganiser entièrement les espaces de vie du logement unifamilial à trois chambres ;**

**Considérant que les circulations internes de la maison seront plus aisées et que les pièces de vie seront plus fonctionnelles ;**

**Considérant qu'il y a lieu de maximiser les plantations en zone de recul ;**

#### **Avis favorable à condition**

- **de prévoir des châssis avec évacuation des eaux non visible depuis l'espace public et sans aucune grille de ventilation en façade à rue ;**
- **de prévoir une zone de plantation entre l'accès au garage et l'allée piétonne vers la porte d'entrée.**

## DIXIEME OBJET

**Dossier 14.804 – Demande de Madame de CROMBRUGGHE pour la régularisation de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 13.571 délivré le 18/12/2003 pour la transformation et l’extension d’une maison avec aménagement d’un second logement (modification de baies et châssis, transformations intérieures...), chaussée de Wavre 1598.**

---

<b>ZONE :</b>	<b>Au PRAS : zone d’habitation avec un point de variation de mixité, le long d’un espace structurant</b>
<b>DESCRIPTIF :</b>	<b>Régularisation de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 13.571 délivré le 18/12/2003 pour la transformation et l’extension d’une maison avec aménagement d’un second logement (modification de baies et châssis, transformations intérieures...)</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>Néant – uniquement pour avis</b>
<b>MOTIF :</b>	<b>Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (&lt; 1932)</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>Madame de CROMBRUGHE, la demanderesse, Madame JANSSENS, l’architecte</b>

Madame de CROMBRUGGHE présente son projet.  
Monsieur BRIARD (AATL-DU) et Madame CORDIER (AATL-DMS) estiment que la porte choisie pour remplacer l’existante ne s’harmonise pas avec la façade.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec un point de variation de mixité, le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu’il s’agit de la régularisation de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 13.571 délivré le 18/12/2003 pour la transformation et l’extension d’une maison avec aménagement d’un second logement (modification de baies et châssis, transformations intérieures...)** ;

**Considérant que le dossier a été soumis à l’avis de la commission de concertation étant donné que l’immeuble est repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme ;**

**Considérant que les modifications intérieures et celles non visibles depuis l’espace public n’apportent pas de modification substantielle au projet et ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant toutefois que la modification de la porte d’entrée est regrettable au vu de la qualité architecturale de la façade avant ;**

**Considérant que la demanderesse exprime en séance son intention de replacer le vitrail d’origine de la baie d’imposte au-dessus de la porte d’entrée ;**

**Avis favorable à condition de remplacer la porte actuelle par une porte similaire à celle d'origine (symétrique, en bois à l'ancienne, avec imposte vitrée, ...).**

**La commission regrette la présence de briques de verre en façades, particulièrement dans les baies de cave en façade avant.**

## ONZIEME OBJET

**Dossier 14.886 – Demande de la s.p.r.l. CAPRICIMMO pour la régularisation, suite à un P.V. d’infraction, de l’aménagement d’une crèche avec la construction d’annexes à l’avant et à l’arrière du rez-de-chaussée d’une ancienne maison unifamiliale avenue Leemans 41 (report d’avis – voir commission de concertation du 28-01-2010).**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d’habitation à prédominance résidentielle

**DESCRIPTIF :** Aménagement d’une crèche avec la construction d’annexes à l’avant et à l’arrière du rez-de-chaussée d’une ancienne maison unifamiliale

**ENQUETE :** Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne principalement les allées et venues générées par la crèche, et ce par l’arrière du bien en suivant un sentier situé le long de la propriété voisine. Un déplacement de l’accès vers l’avant du bâtiment serait donc souhaité. De plus, l’occupation à 100% de la maison par une activité commerciale pourrait défavoriser le côté résidentiel du quartier. Enfin, étant donné que les voisins n’ont pas eu l’autorisation d’agrandir leur garage il y a 5 ans, ils espèrent une décision en concordance pour les annexes sollicitées aujourd’hui.

**MOTIFS :**

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6) et d’implantation (art. 7)
- Modification totale de la destination d’un logement (PRAS 0.12)

**AUDITION :** Madame SURDIACOURT, l’architecte

En séance du 28 janvier 2010, la commission de concertation a émis l’avis suivant :

Considérant qu’aucune information n’est fournie quant à l’isolation de l’enveloppe de l’ancien garage actuellement occupé par une chambre et un coin à langer ;

Considérant l’absence d’avis du SIAMU prenant en compte les arrêtés les plus récents fixant les normes en matière de prévention contre l’incendie et l’explosion pour cette crèche ;

**Avis reporté dans l’attente de la fourniture**

- d’une note relative à l’isolation (présente et à venir) de ces pièces,
- d’un avis SIAMU avec plans cachetés prenant en compte les arrêtés les plus récents et au besoin après visite des lieux.

Les éléments demandés n’étant pas fournis, la commission de concertation décide, à nouveau, de reporter son avis.

## DOUZIEME OBJET

**Dossier 14.877 – Demande de Madame TORREKENS pour le remplacement des châssis en façade avant d’une maison unifamiliale, rue des Paysagistes 12 (report d’avis – voir commission de concertation du 28-01-2010).**

---

<b>ZONE :</b>	<b>Au PRAS : Zone d’habitation</b>
<b>DESCRIPTIF :</b>	<b>Remplacement des châssis en façade avant d’une maison unifamiliale</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>Néant – uniquement pour avis. Cependant, une demande d’audition nous est parvenue.</b>
<b>MOTIF :</b>	<b>Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d’avant 1932)</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>Néant – report d’avis.</b>

**En séance du 28 janvier 2010, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour une étude approfondie du dossier.**

**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 du remplacement des châssis en façade avant d’une maison unifamiliale ;**

**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 ;**

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

**Considérant que les châssis d’origine sont en bois peint en vert, munis de simple vitrage, avec impostes majoritairement cintrées, en verre jaune, et présentant divers petits bois ;**

**Considérant que le projet vise le placement de châssis en PVC blanc, structuré, sans évacuation des eaux visible ni aucune grille de ventilation ;**

**Considérant que la demande prévoit de conserver les cintrages existants des impostes ;**

**Considérant toutefois qu’il est prévu d’y placer du vitrage clair, de diminuer la hauteur de celles du 1<sup>er</sup> étage, de supprimer leurs petits bois, ainsi que les impostes de la porte fenêtre en toiture et de la fenêtre du soupirail ;**

**Considérant néanmoins que la suppression du vitrage teinté en jaune et des petits bois permet l’augmentation sensible de l’éclairement naturel des pièces de vie du logement ;**

**Considérant de plus que la porte fenêtre des combles, avec imposte, présente une hauteur de baie de moins de 1,55 m ;**

**Considérant par conséquent que la suppression de cette imposte permet de porter cette hauteur à pratiquement 1,95 m ;**

**Considérant toutefois qu’il y aurait lieu de préserver davantage la typologie de la façade du bien repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant de plus que la porte fenêtre proposée au 1<sup>er</sup> étage présente une hauteur de 2,20 m, supérieure à la hauteur standard et réduisant sensiblement la hauteur des impostes existantes dont il est prévu de supprimer les petits bois ;**

**Considérant néanmoins que l'imposte de la fenêtre du soupirail n'est pas une donnée architecturale essentielle de la façade à rue du bien et que sa suppression est acceptable ;**

**Considérant toutefois que la demande prévoit le remplacement de la porte d'entrée existante et partiellement vitrée, par une porte pleine de teinte verte en PVC ;**

**Considérant que la diversification excessive des teintes à mettre en œuvre en façade avant est à éviter et serait de nature à porter atteinte aux qualités architecturales du bien ;**

**Considérant de plus que la porte d'entrée existante est particulièrement soignée et qu'elle constitue une caractéristique essentielle de la façade à rue du bien ;**

**Considérant également que l'imposte avec vitrage coloré située au-dessus de la porte d'entrée constitue un ensemble avec la porte d'entrée d'origine encore existante ;**

**Considérant en outre qu'elle éclaire le hall d'entrée ne nécessitant pas un éclairage naturel soutenu ;**

**Considérant que la suppression du contraste existant entre la teinte jaune pâle du crépi de façade et verte des châssis existant serait de nature à appauvrir les qualités architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de conserver un contraste plus franc entre la teinte claire du crépi et celle des nouveaux châssis à placer ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **conserver la porte d'entrée existante en bois et la peindre dans une teinte en harmonie avec celle des nouveaux châssis,**
- **maintenir le vitrage coloré au-dessus de la porte d'entrée,**
- **réduire la hauteur de la porte fenêtre du 1<sup>er</sup> étage à 2,05 m (hauteur standard) et prévoir des impostes plus grandes en conséquence (pour la fenêtre et la porte fenêtre),**
- **prévoir des petits bois sur le vitrage de la porte fenêtre en toiture à la hauteur de l'imposte existante, selon les divisions d'origine encore existantes,**
- **prévoir une teinte plus franche pour les châssis, de sorte à maintenir un contraste plus soutenu avec le crépi jaune pâle de la façade avant.**

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

**POUR LA COMMISSION :**

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE