

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

19-04-2005

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mme V. DECHAMPS, membre SDRB  
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme S. PEETERS, Secrétaire-adjointe (points 1 à 5)  
Mr M. BLAMPAIN, Secrétaire-adjoint (6<sup>ème</sup> objet)  
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD  
Mr H. CONVENT (IBGE)

---

## PREMIER OBJET

Dossier 13.885 – Aanvraag van de nv BELGIAN SHELL voor het verhogen van de luifel en het aanleggen van een nieuwe piste in beton, Vorstlaan, 55.

---

GEBIED : In het GewBP : woongebied - structurerende ruimte – GCHEWS

DESCRIPTIF : Verhogen van de luifel en aanleggen van een nieuwe piste

ONDERZOEK : geen.

MOTIEF : - handelingen en werken in een GCHEWS

Présent : Monsieur Mathysen de la s.a. Belgian Shell

**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 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 rehausser de 50 cm l'auvent d'une station-service existante et d'aménager une nouvelle piste en béton ;**

**Considérant que l'aménagement de la nouvelle piste en béton est l'une des conditions d'exploitation du permis d'environnement ;**

**Considérant que la rehausse de l'auvent améliore la sécurité de la station-service en permettant d'éviter de nombreux accidents ;**

**Considérant que l'aspect esthétique de l'auvent est inchangé et que sa rehausse ne modifie pas sensiblement les perspectives depuis l'espace public ;**

**Avis favorable**

## DEUXIEME OBJET

Demande de la SA BELGIAN SHELL pour le maintien des enseignes à la station-service située boulevard du Souverain, 55.

---

ZONE : Au PRAS : espace structurant - ZICHEE  
DESCRIPTIF : maintien des enseignes de la station-service  
ENQUETE : néant.  
MOTIF : - actes et travaux en ZICHEE  
Présent : Monsieur Mathysen de la s.a. Belgian Shell

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

**Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. ;**

**Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité interdite au R.R.U. ;**

**Considérant que les dérogations au RRU en matière d'enseignes portent sur :**

- **enseigne située au-dessus du magasin : la saillie de 40cm dépasse les 25cm autorisés par le R.R.U. et il s'agit d'un caisson et non de lettres découpées comme prévu au R.R.U.**
- **les 2 totems (indicateur des prix et petit totem) : le RRU autorise un seul dispositif par immeuble et d'une surface maximale de 1m2**

**Avis favorable pour le maintien du totem existant (hauteur 7 m)**

**Avis favorable sur l'enseigne en façade du shop à condition de prévoir un dispositif constitué de lettres découpées en lieu et place de l'enseigne bandeau**

**Avis défavorable sur le totem projeté (hauteur 1,79 m)**

### TROISIEME OBJET

Dossier 13.888 – Demande de la SA BELIFORM pour construire un immeuble de commerce et logement au boulevard du Souverain, 153.

---

- ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, ZICHEE, liseré de noyau commercial et espace structurant
- DESCRIPTIF : construction d'un immeuble de commerce et logement
- ENQUETE : du 16 mars au 30 mars 2005. Pas de réclamation.
- MOTIF :
- affectation des étages au commerce
  - dérogations aux prescriptions du RRU en matière de profondeur et d'éléments en saillie sur la façade
  - actes et travaux en intérieur d'îlot et en ZICHEE
- Présents :
- la SA Beliform, représentée par Monsieur PIGEOLET
  - Messieurs RYELANDT et BERGER, architectes

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

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial 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 construire un immeuble de commerce et logement ;**  
**Considérant que la présente demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré le 1er avril 2004 pour une construction similaire ;**  
**Considérant que le projet referme le front bâti et améliore la zone de recul qui sera aménagée en jardinet ;**  
**Considérant toutefois que la zone de recul devrait être mieux délimitée ;**  
**Considérant que l'affectation commerciale des premier et deuxième étages n'est pas de nature à porter atteinte à la mixité de la zone ni aux qualités résidentielles du voisinage ;**  
**Considérant la qualité architecturale de la façade avant qui s'intègre bien dans la ZICHEE;**  
**Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;**  
**Considérant qu'il y a lieu de regrouper les équipements techniques prévus en toiture et d'en limiter l'impact ;**

**Avis favorable à condition de :**

- regrouper à proximité du cabanon d'ascenseur les machineries prévues en toiture et les dissimuler derrière une paroi écran, au besoin munie de dispositifs anti-bruit
- prévoir un muret bas entre le trottoir et les zones plantées

## QUATRIEME OBJET

Demande de permis d'urbanisme - Dossier 13.876 et de permis d'environnement de classe 2 – Dossier 02/0535 (Monsieur DEMEY) pour l'aménagement de deux appartements dans les combles et construction de trois emplacements de parking supplémentaires en sous-sol (en zone de recul) d'un immeuble à appartements et exploitation de 11 emplacements de parking couverts, avenue Louis Vercauteren, 2 (angle chaussée de Tervueren, 34).

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle le long d'un espace structurant

**DESCRIPTIF :** aménagement de deux appartements dans les combles et construction de trois emplacements de parking supplémentaires en sous-sol (en zone de recul) d'un immeuble à appartements et exploitation de 11 emplacements de parking couverts

**ENQUETE :** du 16 mars au 30 mars 2005. Pas de réclamation.

**MOTIFS :**

- dérogation au RRU en matière de zone de recul
- Exploitation d'installations classées

**Présents :** Monsieur Demey et son 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 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 d'aménager deux logements dans les combles et de construire trois emplacements de stationnement supplémentaires en sous-sol en zone de recul d'un immeuble à appartements existant ;**  
**Considérant que l'habitabilité des combles est assurée notamment par la création de lucarnes présentant une bonne intégration en toiture de l'immeuble ;**  
**Considérant que l'aménagement des emplacements de parking nécessite l'abattage d'un arbre et la suppression de végétation existante en zone de recul ;**  
**Considérant que cet arbre est implanté à grande proximité de la façade avant ;**  
**Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;**  
**Considérant que la dérogation au RRU en matière de zone de recul est acceptable vu qu'il s'agit d'une construction quasiment enterrée et pour autant que le caractère végétalisé de cette zone soit conservé ;**

**Avis favorable à condition :**

- de prévoir une épaisseur de terre suffisante sur la toiture des parkings afin de pouvoir y planter de la végétation
- de prévoir une haie et des plantations dissimulant le volume semi-enterré des nouveaux garages, notamment derrière le muret existant à l'alignement
- d'obtenir l'avis favorable de l'AED

## CINQUIEME OBJET

Demande de permis d'urbanisme - Dossier 13.844 et de permis d'environnement de classe 2 – Dossier 02/0532 (RS IMMO) pour la construction d'un immeuble à 8 appartements et l'exploitation de 11 emplacements de parking couverts, avenue Pré des Agneaux, 35-41.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation  
Au PPAS n° 21 : zone artisanale

**DESCRIPTIF :** construction d'un immeuble à 8 appartements et exploitation de 11 emplacements de parking couverts

**ENQUETE :** du 16 mars au 30 mars 2005. Une demande d'audition est parvenue.

**MOTIF :**

- dérogation au PPAS n° 21 en matière de profondeur et de lucarnes
- Actes et travaux en intérieur d'îlot
- Exploitation d'installations classées

**Présents :** Les auteurs de projet et Mijnheer en Mevrouw De Weirdt

**Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de modifications tenant compte des considérations et conditions suivantes :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone artisanale au plan particulier d'affectation du sol n°21 (16/11/1956) ;**  
**Considérant qu'il s'agit de construire sur une friche, un immeuble de 8 appartements et 11 emplacements de parking couverts ;**  
**Considérant que la présente demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré le 28/03/2002 pour la construction d'un immeuble comportant 8 appartements, un rez-de-chaussée commercial et bureaux ainsi que 21 emplacements de parking en sous-sol ;**  
**Considérant l'apport de nouveaux logements ;**  
**Considérant que le projet améliore de front bâti existant ;**  
**Considérant que le bâtiment fera face à l'ensemble classé du Logis-Floréal ;**  
**Considérant l'avis de principe émis par la CRMS ;**  
**Considérant la profondeur importante de la parcelle et les possibilités de construction en intérieur d'îlot prévues par le PPAS ;**  
**Considérant que la maison voisine possède une cour couverte et un bâtiment annexe en fond de parcelle ;**  
**Considérant dès lors que la dérogation au PPAS en matière de profondeur est acceptable ;**  
**Considérant la réclamation exprimée en séance ;**

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

- **diminuer la hauteur sous corniche et sous faîte de l'immeuble afin d'obtenir un meilleur raccord avec la maison mitoyenne et une meilleure intégration avec les immeubles de la cité Logis-Floréal**
- **respecter les dispositions du RRU en matière d'accès aux personnes à mobilité réduite**
- **supprimer les bow-windows en briques au niveau de la toiture**
- **diminuer la hauteur du soubassement en pierre bleue**
- **revoir la composition de la façade en conséquences**
- **respecter les dispositions du code civil en matière de vues sur les propriétés voisines depuis les terrasses en conservant un recul planté de minimum 1,90 m ;**
- **ne pas rehausser le mitoyen de droite au niveau du rez-de-chaussée ;**

## SIXIEME OBJET

Dossier 13.882 – Demande de Madame C.Scholzen pour transformer la maison, Clos du Trèfle n° 6.

---

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

**DESCRIPTIF :** Transformation et extension de la maison

**ENQUETE :** du 16 mars au 30 mars 2005. Trente trois lettres de réclamations et quatre réclamations/demandes d'auditions sont parvenues. Les réclamations sont basées principalement sur :

- Le style architectural s'écarte de celui des habitations existantes et rompt de manière totalement inesthétique l'équilibre urbanistique qui fait le charme du quartier
- Façade latérale rompt le profil équilibré du groupe de trois maisons et donne un aspect inachevé d'un futur mur mitoyen
- Concepts architecturaux modernes (grandes baies vitrées, types de revêtement, pan de façade avant sans fenêtres) valable pour quartier neuf, crée une discordance esthétique visible et préjudiciable pour l'environnement et la qualité de vie du voisinage
- Les dérogations ne doivent pas constituer une gêne pour le voisinage, ni heurter par une architecture dissonante l'homogénéité de ce petit clos.
- Plans de projet pas très lisibles et non conformes dans la description des maisons voisines et donne une impression inexacte du projet.

**MOTIFS :**

- Dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, d'éléments en saillie sur la façade et de maintien d'une surface perméable
- Modification des caractéristiques urbanistiques.

**Présents :** Madame Scholzen, Monsieur Thomas (architecte) et Mesdames et Messieurs Caudron, Colassin, Schellekens, Millvill, Tere, Rousseau et Debois, riverains

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis majoritaire (AATL-DU, AATL-DMS et SDRB) 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 transformer une habitation 3 façades faisant partie d'un ensemble de 3 maisons homogènes ;**

**Considérant que les modifications portent principalement sur le volume de toiture (toiture à 3 versants remplacée par une toiture à 2 versants) et que les extensions (dérogation à l'implantation) demeurent mineures et acceptables ;**

**Considérant en effet que les débordements de façades n'excèdent pas un mètre et ne portent pas atteinte aux maisons voisines, que la dérogation est dès lors acceptable ;**

**Considérant que la nouvelle composition des façades modifie les caractéristiques architecturales tout en intégrant certains éléments (matériaux et teintes principaux, proportion des baies en façade à rue,...) ;**

**Considérant que les transformations intérieures permettent de créer des espaces ouverts, confortables et lumineux ;**

**Considérant cependant qu'il y a lieu d'augmenter la verdurisation du nouvel aménagement de jardin conformément au RRU et de ne pas prévoir de porte métallique haute ;**

**Avis favorable à condition de :**

- augmenter la verdurisation du nouvel aménagement de jardin conformément au RRU ;
- ne pas prévoir de porte métallique haute.

**L'avis minoritaire de la Commune est libellé comme suit :**

**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 que le projet concerne une maison unifamiliale 3 façades faisant partie d'un ensemble groupé de trois maisons à l'architecture homogène ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer intérieurement complètement la maison ;**

**Considérant que les façades sont considérablement modifiées ;**

**Considérant qu'il s'agit de modifier la toiture à trois versants par une toiture à deux versants avec création d'un pignon latéral ;**

**Considérant qu'hormis la toiture, le volume de l'ensemble n'est pas fondamentalement modifié ;**

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

**Considérant cependant que cet ensemble de trois maisons possède un caractère architectural bien intégré dans le milieu bâti environnant;**

**Considérant que les travaux envisagés transforment et modifient considérablement l'aspect architectural de l'immeuble et créent un déséquilibre par rapport à l'ensemble des trois maisons groupées ;**

**Considérant que l'aménagement de la terrasse arrière en bois couvre la totalité du jardin en contradiction avec les dispositions du RRU et du Pras ;**

**Considérant les nombreuses réclamations introduites pendant l'enquête publique ;**

**Avis défavorable**

La Secrétaire,

POUR LA COMMISSION :  
Le Président,



-