

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

24-11-2005

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme CH. WAUTERS, membre SDRB

Mr M. BRIARD, membre AATL-DU

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mmes R. ROGIERS et R. SNAPS, Secrétaires-adjoints

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

PREMIER OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Demande de la SPRL BOURGEOIS pour renouveler son permis d'environnement pour l'exploitation d'une carrosserie avec cabine de peinture, chaussée de Wavre, 1233.

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

DESCRIPTIF : renouveler le permis d'environnement pour exploiter une carrosserie avec cabine de peinture

ENQUETE : du 24 octobre au 7 novembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS : - exploitation d'installations classées existantes

AUDITION : la sprl Bourgeois

Avis Commune :
Avis AATL-DU :
Avis AATL-DMS :
Avis SDRB :
Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation (avec point de variation de mixité et 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 renouveler le permis d'environnement pour exploiter une carrosserie avec cabine de peinture et atelier mécanique;

Considérant que les conditions qui seront émises par l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement visent à réduire les nuisances et à améliorer la sécurité.

Considérant que l'enquête publique n'a révélé aucune opposition ;

Avis favorable

DEUXIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Demande de l'asbl NOTRE DAME DU BON CONSEIL pour renouveler le permis d'environnement pour l'exploitation de 8 chaudières et de citernes de mazout, avenue de l'Eglise Saint-Julien, 22-24.

ZONE : Au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTIF : renouveler le permis d'environnement pour exploiter 8 chaudières et 5 citernes à mazout

ENQUETE : du 14 au 28 octobre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS : - exploitation d'installations classées existantes

AUDITION : l'asbl Notre Dame du Bon Conseil

Avis Commune :
Avis AATL-DU :
Avis AATL-DMS :
Avis SDRB :
Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de renouveler le permis d'environnement pour exploiter des chaudières et des citernes à mazout ;

Considérant que les conditions qui seront émises par l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement visent à réduire les nuisances et à améliorer la sécurité.

Considérant que l'enquête publique n'a révélé aucune opposition ;

Avis favorable

TROISIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Demande de la SA IP BELGIUM pour exploiter des installations classées dont un parking pour 106 véhicules, rue Jules Cockx, 6.

ZONE : Au PRAS : zone administrative

DESCRIPTIF : régulariser le permis d'environnement pour des installations classées dont un parking pour 106 véhicules

ENQUETE : du 31 octobre au 14 novembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS : - exploitation d'installations classées existantes

AUDITION : SA IP BELGIUM

Avis Commune :
Avis AATL-DU :
Avis AATL-DMS :
Avis SDRB :
Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le permis d'environnement pour exploiter des installations classées dont un parking pour 106 véhicules ;

Considérant que les conditions qui seront émises par l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement visent à réduire les nuisances et à améliorer la sécurité.

Considérant que l'enquête publique n'a révélé aucune opposition ;

Avis favorable à condition de prévoir un parking vélo complémentaire au niveau du rez-de-chaussée.

QUATRIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Demande de l'AGENCE REGIONALE POUR LA PROPRIETE pour renouveler le permis d'environnement pour l'exploitation d'installations de lavage de véhicules, d'installations de combustion et de 78 emplacements de parking couverts, boulevard du Triomphe, 87.

ZONE : Au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTIF : renouveler le permis d'environnement pour des installations classées dont un parking pour 78 véhicules

ENQUETE : du 31 octobre au 14 novembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS : - exploitation d'installations classées existantes

AUDITION : l'Agence Régionale pour la Propreté

Avis Commune :
Avis AATL-DU :
Avis AATL-DMS :
Avis SDRB :
Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans les limites du PPAS n°6,

Considérant qu'il s'agit de renouveler le permis d'environnement pour exploiter des installations classées dont un parking pour 78 véhicules ;

Considérant que le respect de l'avis du Siamu implique une réorganisation du garage et une diminution du nombre d'emplacements de stationnement

Considérant que les conditions qui seront émises par l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement visent à réduire les nuisances et à améliorer la sécurité.

Considérant que les entrées de camion s'effectuent actuellement en marche arrière et qu'elles perturbent la circulation sur le boulevard du Triomphe et mettent en péril les usagers du boulevard et les agents de l'ARP ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect de la façade principale vu l'amélioration générale en cours le long du boulevard du Triomphe ;

Considérant que l'enquête publique n'a révélé aucune opposition ;

Avis favorable à condition de revoir l'organisation du garage afin de satisfaire aux exigences du Siamu et de permettre l'entrée et la sortie des camions en marche avant.

La commission de concertation suggère que des travaux d'embellissement de la façade soient

réalisés.

CINQUIÈME OBJET

Dossier 14.006 – Demande de Monsieur Luc TOUSSAINT pour créer une terrasse en bois, avenue Joseph Chaudron, 105.

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

DESCRIPTIF : créer une terrasse en bois

ENQUETE : du 31 octobre au 14 novembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur Luc Toussaint

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 construire une terrasse en bois à l'arrière d'une maison unifamiliale au niveau du 1^{er} étage, en surplomb d'environ 1,5 m au-dessus du jardin ;

Considérant que la terrasse demandée a une profondeur de 3 m, sur une largeur de 3,55 m ;

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

Considérant que la dérogation (au RRU) en matière de profondeur porte sur pratiquement 3 m par rapport au voisin le moins profond et sur 1,15 m par rapport au voisin le plus profond ;

Considérant cependant qu'aucune rehausse de mitoyen n'est nécessaire, à l'exception d'un panneau brise vue en bois d'une hauteur de 1,90 m et d'une largeur de 60 cm, destiné à éviter les vues obliques sur la propriété voisine ;

Considérant que la construction prévue est légère et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.993 – Demande de Monsieur DIEUDONNE Philippe pour transformer et agrandir la maison sise rue Albert Meunier, 79.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : transformer la maison

ENQUETE : du 31 octobre au 14 novembre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :

- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

AUDITION : Monsieur Dieudonné

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur trois niveaux et de modifier la toiture;

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

Considérant que cette extension s'aligne sur les bâtiments voisins au niveau du rez-de-chaussée, qu'elle ne dépasse pas l'immeuble voisin le plus profond et dépasse le voisin le moins profond de 4 m au 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU en matière de profondeur ne porte que sur 1 m au 1^{er} étage ;

Considérant que l'extension projetée s'adosse à un haut mur mitoyen existant du côté gauche ;

Considérant que la profondeur totale de la maison n'excèdera pas 13,05 m au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et 11 m au 2^{ème} étage ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de mieux préserver les caractéristiques de la façade avant ;

Considérant que la chambre n°1 ne respecte pas la hauteur sous plafond imposée dans le RRU ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ne pas disposer les subdivisions des châssis (croisillons) à l'intérieur du double vitrage ;
- prévoir un revêtement de toiture pour la partie mansardée en harmonie avec la brique de façade avant ;
- prévoir une hauteur sous plafond de 2,50 m sur toute la superficie de la chambre n°1,

conformément aux normes d'habitabilité du RRU.

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.013 – Demande de Monsieur et Madame STERN pour construire une maison unifamiliale sur le terrain sis drève des deux moutiers 19

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Construction d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 31 octobre au 14 novembre 2005. 65 lettres de réclamations (dont une comportant 11 signatures) sont parvenues. Elles concernent principalement :
- projet en rupture avec les caractéristiques urbanistiques du quartier : zone de recul trop peu importante, dimensions fort imposantes par rapport au terrain, aux maisons avoisinantes et à l'ensemble du quartier, style architectural présentant un aspect industriel sans aucune concordance avec l'habitat et les maisons environnantes, toiture courbe (et non à versants), matériaux (plaques de terre cuite, zinc), garage situé en zone de non-bâtisse (en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et supprimant l'aspect 4 façades), ...
 - gabarit (profondeur et hauteur) excessif, nuisant à l'ensoleillement et à la vue depuis les propriétés voisines
 - densification excessive de l'îlot (rapport P/S de 0,87)
 - vues plongeantes sur les maisons et jardins voisins, occasionnant une perte d'intimité
 - non respect des clauses stipulées dans les actes notariés d'acquisition (zone de recul de 6 m, caractère architectural, toiture en tuiles ou ardoises)
 - abattage de 3 arbres
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (titre I article 7)
 - Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Stern, Monsieur et Madame Costa (architectes)
Les réclamants

Avis Commune :
Avis AATL-DU :
Avis AATL-DMS :
Avis SDRB :
Avis IBGE :

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 construire une maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet, visant à rehausser l'annexe intégrée à la maison unifamiliale voisine et à construire une seconde habitation attenant à la première, ayant fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 14 juin 2005 ;

Considérant que la présente demande prévoit la construction d'un bâtiment pratiquement isolé, à l'exception du garage semi-enterré, accolé à l'annexe voisine de gauche ;

Considérant que ce garage déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation ;

Considérant que la profondeur importante du projet (15,60 m), en particulier vis-à-vis des maisons avoisinantes (dont la profondeur du bâtiment principal varie entre 7 et 11 m), porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la hauteur de la maison, associée à sa profondeur, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, en particulier au niveau de l'ensoleillement et des vues depuis les propriétés voisines ;

Considérant l'absence d'intégration du projet aux caractéristiques urbanistiques du quartier : zone de recul insuffisante, profondeur bâtie, hauteur et densification de la parcelle excessives, garage implanté en zone de recul latéral (contre la mitoyenneté), aspect architectural sans rapport avec le bâti circonvoisin (toiture courbe en zinc, bardage de terre cuite rouge-orangé, ...), ... ;

Considérant la proximité du site classé de Val Duchesse ;

Considérant les nombreuses réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance ;

Avis défavorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.961 – Demande de EDP Informatique s.a. pour la construction d'un immeuble à 3 appartements et 1 studio, avenue Paul Verheyleweghen, 1.

Report d'avis – voir commission de concertation du 27/09/2005.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, ZICHEE et espace structurant
Au dossier de base du PPAS 31/32A BIS : zone d'habitation de type B

DESCRIPTIF : Construction d'un immeuble d'angle comportant 3 appartements, un studio sous toiture et 2 emplacements pour voiture.

ENQUETE : du 5 septembre au 19 septembre 2005. Dix lettres de réclamations et une lettre appuyant le projet sont parvenues. Les réclamations sont basées principalement sur :

- L'immeuble dépasserait, en profondeur, la maison n°3 de plus de 3 m et ce sur toute la hauteur (environ 12 m) ;
- Diminution de luminosité et ensoleillement réduit à l'arrière du n°3, jusqu'à la

hauteur du toit. Effet d'emmurement complet et inesthétique dévalorisant les biens avoisinants ;

- Rappel que le projet similaire précédent a été rejeté pour des raisons de profondeur, de hauteur de façade et d'insuffisance d'emplacements pour voiture en sous-sol ;
- Impact négatif causé par le réel danger apporté à la stabilité du sol du fait que le sol est marécageux ;
- Dénaturalisation du quartier et de cette rue à maisons unifamiliales en particulier, par la construction d'un immeuble.

- MOTIF :
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de hauteur de la façade avant, de profil de toiture et d'éléments en saillie sur la façade
 - dérogation aux prescriptions du dossier de base du plan particulier d'affectation du sol 31/32A Bis en matière de matériaux et de clôture.

AUDITION : Le demandeur, l'auteur de projet et les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

En séance du 27 septembre 2005, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de la prise en compte par le demandeur de l'avis de la commission de concertation du 16 novembre 2004 et d'un contact avec le propriétaire du 3 rue Verheyleweghen.

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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 3 appartements et un studio comportant 2 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que la présente demande fait suite à deux projets ayant chacun fait l'objet d'un avis défavorable sur la demande telle que présentée lors des commissions de concertation des 07 mai et 16 novembre 2004 et des séances du collège échevinal du 27 mai 2004 et 10 février 2005 ;

Considérant que le projet prévoit une hauteur de façade inférieure de 0,30 m à celle proposée lors du second dossier, mais que le niveau du faîte a été augmenté de 0,70 m ;

Considérant que la hauteur de façade avant demeure supérieure de 3 mètres à celle de la maison mitoyenne ;

Considérant néanmoins que la pente de toiture répond aux conditions émises sur le précédent dossier, à savoir une pente d'environ 35° ;

Considérant que les lucarnes ont été reculées par rapport aux plans des façades, mais que l'impact visuel de la lucarne arrière demeure important ;

Considérant en conséquence qu'il y a lieu de diminuer la hauteur de la lucarne en façade arrière ;

Considérant que la dérogation au RRU en matière d'éléments en saillie sur la façade porte sur une

partie des terrasses et du bow-window situés dans la zone de recul de l'immeuble, le long du boulevard du Souverain, ce qui n'occasionne pas de gêne aux passants ;

Considérant l'apport de nouveaux logements et la fermeture d'un front bâti sur un angle ;

Considérant que la présente demande est de 0,70 m plus profonde que le projet précédent ce qu'il y aurait lieu d'éviter aux étages sur une largeur d'au moins 3 m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance ;

Considérant que la dérogation pour l'établissement de la rampe d'accès au souterrain dans la zone de recul, le long du boulevard du Souverain, nécessite l'accord de l'AED ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Réduire la profondeur du projet à 11,30 m pour les étages sur une largeur d'au moins 3 m par rapport à la limite mitoyenne, tout en respectant les normes d'habitabilité du RRU ;**
- **Diminuer la hauteur de la lucarne de la façade arrière à 2,00 m maximum ;**
- **Prévoir une couleur de tuiles similaire à celle des voisins (ton rouge-brun) ;**
- **Obtenir l'accord de l'AED pour la réalisation de la rampe d'accès au sous-sol depuis le boulevard du Souverain.**

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