

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

01-06-2006

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme Ch. WOUTERS, membre SDRB
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT (IBGE)
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN, B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.095 - Demande de Madame HUYSECOM pour placer des panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble sis avenue des Nénuphars, 19.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : placement de panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble

ENQUETE : du 7 au 21 mai 2006. Pas de réclamation.

MOTIFS : - modification des caractéristiques urbanistiques

AUDITION : Madame Huysecom

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 de placer 12 panneaux solaires (210 x 120 x 10) sur la toiture plate d'un immeuble à appartements, selon une inclinaison de 45° ;

Considérant que la hauteur totale des dispositifs sera de 2,80 m ;

Considérant qu'actuellement, plusieurs éléments dépassent déjà la hauteur de la toiture (cabanons techniques d'ascenseurs, baies et antennes de station GSM, cheminées) ;

Considérant que le demandeur signale que l'installation comporte une série de 2 panneaux superposés et qu'il est possible d'obtenir le même résultat en doublant la longueur de l'installation et en divisant par 2 sa hauteur ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de placer les panneaux de la manière la moins visible possible, en :

- doublant la longueur de l'installation et en divisant par 2 sa hauteur
- les reculant au maximum vers le centre de la toiture

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.125 – Demande de Monsieur Pierre NYS pour la construction d'une extension arrière sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée), clos des Pommiers Fleuris, 25.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'une extension arrière sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 07 au 21 mai 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

PRESENTS : Le demandeur et l'auteur de projet.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension arrière sur deux niveaux d'une maison unifamiliale en couvrant une cour (rez-de-jardin) et un balcon (rez-de-chaussée) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'aménagement d'un bureau, accessoire au logement, en sous-sol (rez-de-jardin) ;

Considérant qu'il est également prévu de placer une verrière sur le volume occupé actuellement par le balcon et la cuisine, afin de permettre un éclairage naturel maximum aux pièces de vie du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que l'extension demandée au rez-de-jardin, en contrebas de la voirie, dépasse les deux constructions voisines de moins de 2 m ;

Considérant toutefois que cette extension ne nécessite aucune modification du profil des murs mitoyens ;

Considérant de plus que la construction projetée ne dépasse pas le pied des escaliers d'accès aux jardins

des maisons voisines ;

Considérant l'orientation plein nord du jardin ;

Considérant également que le projet tel que présenté n'augmente que très légèrement l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que la profondeur totale de la maison ne dépassera pas 11,25 m ;

Considérant dès lors que l'extension proposée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

-

TROISIÈME OBJET

Dossier 14.107 - Demande de Monsieur Bruno STOPPA pour la construction d'une extension arrière au 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements (régularisation), rue du Vieux Moulin, 3.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et ZICHEE

DESCRIPTIF : Construction d'une extension arrière au 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements (régularisation)

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIF : Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Vincent Mahieu (architecte)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 d'agrandir un appartement 2 chambres par la construction d'une extension de 16 m² à l'arrière du 2^{ème} étage d'un immeuble ;

Considérant qu'il est également prévu d'aménager une terrasse de 7,5 m² sur la toiture plate du 1^{er} étage ;

Vu qu'il a été constaté que la terrasse du 1^{er} étage n'a pas été réalisée conformément au permis délivré le 1^{er} juillet 1999 ;

Vu que ce même permis excluait la réalisation d'une terrasse au 2^{ème} étage ;

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

Considérant que l'extension faisant l'objet de la demande est implantée en recul par rapport aux limites mitoyennes, afin de maintenir les puits de lumières intégrés à la toiture du 1^{er} étage et l'accès à la toiture plate du 2^{ème} étage se faisant actuellement du côté du voisin de gauche (n° 3 A) ;

Considérant que l'extension ne dépasse pas le bâtiment voisin le plus profond, à savoir le n° 1 C, mais dépasse le voisin le moins profond d'environ 4 m ;

Considérant cependant que la profondeur totale de l'appartement du 2^{ème} étage n'excèdera pas 12 m et que le projet ne nécessite aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant néanmoins qu'il y aurait lieu de présenter un dispositif pouvant exclure tout problème d'éclairage et d'évacuation d'eau pouvant résulter de la réalisation de l'extension telle que demandée ;

Considérant que la terrasse projetée présente une profondeur de 2,50 m et dépasse entièrement le bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 2^{ème} étage et prévoir un aménagement esthétique de la plateforme du 2^{ème} étage;
- présenter un dispositif permettant d'exclure tout problème d'éclairage des pièces du 1^{er} étage et d'évacuation des eaux de l'espace situé entre le mur mitoyen de droite (n° 1C) et l'extension telle que projetée ;
- aménager la terrasse du 1^{er} étage conformément au permis délivré en 1999
- uniformiser la finition du mur mitoyen de gauche (n° 3A).

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

QUATRIÈME OBJET

Dossier 14.093 - Demande de la SA REAL ESTATES DEVELOPMENT pour construire un immeuble à 4 appartements, rue du Docteur, 47 (report d'avis de la CDC du 16/05/2006).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construire un immeuble à 4 appartements

ENQUETE : du 18 avril au 02 mai 2006. Sept réclamations sont parvenues. Elles concernent principalement :

- perte d'un espace vert dans la rue où les enfants peuvent jouer actuellement
- problème de stationnement dans la rue
- comment les véhicules de service (pompiers, ambulances et camions poubelles) vont-ils faire demi-tour dans la rue ?
- quid des arbres existants sur le terrain
- que deviendra le terrier des renards sur le terrain ?
- immeuble important
- quid de l'écoulement des eaux, sécurité, respect de l'environnement
- le terrain ne peut convenir qu'à une maison unifamiliale et non pas à un immeuble à appartements
- garantir la sortie de la propriété chaussée de Watermael 78 via le parking en dalles-gazon prévu au plan
- demande de déplacement de la fenêtre latérale gauche

- **manque d'intégration du projet dans l'ensemble architectural existant dans la rue**
- **augmentation du bruit dû à l'abattage d'arbres**
- **plans soumis à l'enquête ne correspondent pas aux plans exposés lors de la séance d'information...**

MOTIF :

- **actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)**
- **modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)**

AUDITION : SA Real Estates Development, l'architecte et les réclamants

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 de la construction d'un immeuble à 4 appartements 3 chambres comportant 4 garages doubles ;

Considérant que la présente demande fait suite à un projet ayant fait l'objet d'un avis défavorable lors de la commission de concertation du 14 juin 2005 et d'un refus de permis par le collège échevinal en de séance du 30 août 2005 ;

Considérant que le présent projet présente une toiture plate et non plus à versants, ce qui limite la hauteur totale de la construction à ériger à un peu moins de 9 m ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'une toiture verte et de plantations entre autres en espaliers, ce qui minimise l'impact du vis-à-vis avec les constructions du clos Delforge ;

Considérant que l'abattage d'arbres est limité à l'assiette du bâtiment, ce qui permet de maintenir un maximum de plantations existantes ;

Considérant que l'aménagement de voirie projeté permettra aux différents utilisateurs de faire plus facilement demi-tour ;

Considérant toutefois que la façade avant, démunie de tout relief, confère à la construction un aspect monolithique imposant ;

Considérant également les disparités que présente l'expression des baies des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que les balcons en façades latérales sont de nature à porter préjudice à l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que vu la configuration des lieux, il y a lieu d'éviter toute cheminée émettant des fumées susceptibles de causer des désagréments aux habitations du Clos Delforge ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver une possibilité de relier le clos Delforge à la promenade de l'ancien chemin de fer ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance du 16 mai 2006 ;

Avis favorable à condition de :

- fournir un plan d'aménagement des abords
- supprimer les pavés engazonnés superflus situés sur de part et d'autre du bâtiment projeté et les remplacer par des plantations en pleine terre excluant tout stationnement

- supprimer les balcons des façades latérales et diminuer l'impact des baies concernées
- améliorer l'esthétique de la façade avant (lui conférer un certain relief, accentuer la verticalité du traitement de la travée d'entrée (auvent, lanterneau, volume en saillie ou en retrait, ...), revoir les proportions et divisions des baies et châssis de la partie centrale, ...)
- prévoir des châssis et portes en bois de teinte naturelle
- réserver la possibilité de prolonger le petit chemin en provenance du clos Delforge afin de le relier à la promenade de l'ancien chemin de fer
- exclure tout système de chauffage au mazout et/ou au bois et tout feu ouvert
- se rendre propriétaire des terrains privés nécessaires à la réalisation de l'ensemble des aménagements de voirie avant le début des travaux
- prévoir la plantation d'un arbre au centre de la future « tête de pipe » si accord du SIAMU et du gestionnaire de la voirie communale concernée

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

-

CINQUIÈME OBJET

Dossier 14.103 - Demande de Monsieur et Madame HOOGHE-WOESTYN pour transformer et agrandir la maison sise avenue Ch. Madoux, 47.

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

DESCRIPTIF : **transformation et extension d'une maison**

ENQUETE : **néant (uniquement pour avis)**

MOTIF : **- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier**

AUDITION : **Mr et Mme Hooghe-Woestyn**

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 de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de construire une extension arrière au rez-de-chaussée et une lucarne dans le versant arrière de la toiture, de remplacer les châssis, rénover les lucarnes et le revêtement de la toiture et de placer des fenêtres de toiture et des panneaux solaires ;

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

Considérant que l'extension projetée ne dépassera pas la profondeur du bâtiment voisin le plus profond (n°49) et ne dépassera pas de plus de 3 m celle du bâtiment voisin le moins profond (n°45) ;

Considérant que les rehausses de mitoyens seront relativement limitées ;

Considérant que les nouveaux châssis en façade avant (en bois de couleur anthracite), les nouveaux

encadrements des lucarnes (zinc anthracite) et les nouvelles teintes des tuiles (anthracite) peuvent s'intégrer harmonieusement aux caractéristiques architecturales de la maison ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe sera pourvue d'une finition esthétique (zinc anthracite mat) ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer les panneaux pleins projetés du châssis donnant sur le balcon,
- affiner les détails des encadrements des lucarnes,
- conserver la porte d'entrée actuelle.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.580 - Demande de la n.v. ROYAL HUNT PROPERTIES pour modifier le permis d'urbanisme n°13.580 (délivré le 26/08/2004) relatif à la transformation d'anciennes écuries en bureaux, chaussée de Wavre 1130-1160 – Clos Outers 21-11 (réaménagement des bureaux et installation d'un conditionnement d'air).

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : modifier le permis d'urbanisme n°13.580 (délivré le 26/08/2004) relatif à la transformation d'anciennes écuries en bureaux (réaménagement des bureaux et installation d'un conditionnement d'air)

ENQUETE : néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : - immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

AUDITION : La n.v. Royal Hunt Properties

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme n°13.580 (délivré le 26/08/2004) relatif à la transformation d'anciennes écuries en bureaux ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'installer un conditionnement d'air comportant notamment deux tables de froid extérieures, de supprimer le sas d'entrée au profit d'un auvent, de supprimer le bassin d'eau de la cour intérieure, d'aménager 4 emplacements de stationnement supplémentaires dans la cour (total de 14 emplacements), de placer une grille à l'entrée de la cour, de créer et de modifier des baies et d'apporter des modifications intérieures dont notamment la suppression de la mezzanine et de l'atrium;

Considérant que la superficie totale de bureaux est inchangée ;

Considérant que les 4 emplacements de stationnement supplémentaires, destinés aux visiteurs, n'empiètent pas davantage sur la cour que les 10 emplacements autorisés ;

Considérant que la suppression du sas d'entrée améliore l'esthétique du bâtiment et que les modifications de façades s'accordent avec le caractère industriel du bâtiment ;

Considérant que la suppression de la mezzanine évite tout risque de vues vers les maisons de la rue de

l'Amblève et que cela valorise le volume et la charpente existants ;
Considérant que les tables de froid seront partiellement enterrées et dissimulées;
Considérant cependant la proximité d'immeubles d'habitation ;

Avis favorable à condition de :

- respecter l'arrêté relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en zone d'habitation ;
- préciser les dispositifs anti-stationnement en évitant la multiplication de potelets ou autres éléments trop proéminents.

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.116 - Demande de ARCH et DOC pour démolir deux immeubles et construire un immeuble comportant un rez commercial et 8 appartements, chaussée de Wavre, 1408-1410-1412.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation avec un point de variation de mixité – liseré de noyau commercial — espace structurant

DESCRIPTIF : démolition de deux immeubles et construction d'un immeuble comportant un rez commercial et 8 appartements

ENQUETE : du 5 au 19 mai 2006. 1 pétition comportant 179 signatures, 8 lettres individuelles de réclamation, 1 demande d'audition, 1 lettre soutenant partiellement le projet et 1 lettre favorable au projet sont parvenues. Les oppositions concernent principalement :

- Immeuble au gabarit excessif (plus de 3 étages) et risque de précédent que pourrait constituer un tel gabarit
- Profondeur excessive (façade arrière implantée à moins de 3 m de la limite de parcelle)
- Non-conformité aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (*rem : règlement caduc depuis le 1^{er} avril 2006*)
- impact négatif du projet sur les habitations de la rue Valduc (perte d'ensoleillement dans les jardins et maisons, perte d'intimité, nuisances sonores liées à la proximité des nouveaux logements, risques d'affaissement des jardins)
- pauvreté architecturale
- insuffisance d'emplacements de stationnement (6 pour 8 logements et 1 commerce)
- implantation d'un GB express au rez-de-chaussée (*rem : le projet prévoit un commerce non spécifique !*)
- craintes de nuisances générées par le futur commerce du rez-de-chaussée (odeurs, bruit, circulation, stationnement)

Les arguments favorables au projet mentionnent :

- intégration du projet à la chaussée, tant au niveau volumétrie qu'esthétique
- une majorité « silencieuse » des habitants du quartier est favorable à la disparition rapide du chancre (dangers, saletés, odeurs, ...)

- **contestation des arguments évoqués dans la pétition contre l'implantation d'un GB express, la densité de circulation et le parking sauvage**

MOTIF : - **modification des caractéristiques urbanistiques**

AUDITION : **Arch et Doc et les réclamants**

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un point de variation de mixité, 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 démolir deux immeubles existants et de construire un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial, 8 appartements et un parking pour 6 véhicules en sous-sol ;

Considérant la démolition d'un chancre et l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant que la superficie commerciale projetée (environ 270 m²) est conforme aux dispositions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant également que les immeubles à démolir comportaient déjà une affectation commerciale au rez-de-chaussée ;

Considérant que la surface commerciale projetée n'est pas destinée à un type de commerce spécifié dans la demande ;

Considérant que la couverture totale de la parcelle au sous-sol et au rez-de-chaussée est acceptable, vu la faible profondeur de la parcelle, vu la dénivellation par rapport aux jardins de la rue Valduc et vu que les immeubles à démolir couvraient déjà l'entièreté de celle-ci ;

Considérant que la profondeur de bâtisse aux étages est limitée à 11,10 m ;

Considérant néanmoins que la faible profondeur de la parcelle génère un vis-à-vis des logements projetés par rapport aux propriétés situées à l'arrière du projet (rue Valduc) en particulier dans la partie la plus étroite de la parcelle;

Considérant que les vues vers les jardins de la rue Valduc sont relatives à des chambres à coucher situées au 3^{ème} étage et en toiture et dépourvues de terrasses ou balcons;

Considérant que la toiture du projet dépasse de manière significative la hauteur des deux immeubles mitoyens (notamment d'environ 3,40 m l'immeuble voisin le plus haut) ;

Considérant que l'immeuble projeté est situé au sud de la rue Valduc ;

Considérant l'insuffisance d'emplacements de stationnement ;

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

Considérant que la démolition des immeubles actuels implique la solution des problèmes de stabilité notamment liés à la dénivellation avec les jardins de la rue Valduc ;

Considérant que les immeubles à démolir sont frappés d'un arrêté du Bourgmestre du 15 mai 2006 ordonnant leur démolition, qu'ils ont nécessité des mesures d'urgence en date du 15 mai 2006 et ont fait l'objet d'un nouvel arrêté du Bourgmestre ordonnant leur démolition partielle et leur sécurisation le 23 mai 2006 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le volume de toiture ;
- diminuer les vues vis-à-vis des propriétés de la rue Valduc en modifiant l'arrière du bâtiment côté droit, afin de situer les baies à minimum 4 m de la limite de propriété quitte à construire sur toute la profondeur de la parcelle en partie droite (chambre 1) et à situer la fenêtre de la chambre dans un mur parallèle à la mitoyenneté de la chaussée de Wavre)
- retravailler l'expression de la façade avant en marquant le caractère résidentiel des étages de l'immeuble ;
- prévoir un local vélos et poussettes aisément accessible et fermé ;
- présenter 2 vitrines en façade à rue en déplaçant la réserve, cette disposition offrant la possibilité de réaliser 2 commerces séparés ;
- assurer la stabilité des jardins de la rue Valduc et des murs de clôture mitoyens;
- réaliser des états des lieux des propriétés mitoyennes;
- obtenir un avis favorable de l'Administration de l'Equipement et des Déplacements.

La commission

- **insiste pour que l'activité commerciale soit compatible avec l'habitation et tienne compte des caractéristiques et possibilités de la zone commerciale existante**
- **rappelle qu'en fonction du type de commerce une demande de permis d'urbanisme et/ou d'environnement complémentaire devra être introduite ;**
- **rappelle que les enseignes nécessitent une demande de permis séparée.**

La Secrétaire,

J. BAYOT

POUR LA COMMISSION :

Le Président,

A. LEFEBVRE