

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

09-11-2006

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mr VITAL et Mr. DELCORPS membre AATL (pour le 1^{er} objet)

Mr. BRIARD, membre AATL (à partir du 2^{ème} objet)

Mr. PLOMPEN, membre AATL-DMS

Mme V. DECHAMPS, membre SDRB

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme. J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe

Absents-excusés/Afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 13.792 – Demande du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale – Administration de l'Équipement et des Déplacements – Direction des Voiries pour construire le Viaduc des Trois Fontaines (régularisation après travaux), Chaussée de Wavre.

- ZONE :** Au PRAS : espace structurant
Au PPAS n° 42 (10/03/1987) : zone de voirie
- DESCRIPTIF :** construire le Viaduc des Trois Fontaines (régularisation après travaux)
- ENQUETE :** du 11 septembre au 11 octobre 2006. Trois demandes d'audition nous sont parvenues.
- MOTIF :** Projet soumis à étude d'incidences en vertu de la rubrique 8 de l'annexe A du Code bruxellois de l'aménagement du territoire
- AUDITION :** L'Administration de l'Équipement et des Déplacements – Direction des Voiries (Mr De Buyscher), l'auteur de l'étude d'incidence (Agora -Mme Ninane, Mr Dehard), l'ARAU (Mme Pauthier, Mr Bodiaux), Inter-Environnement Bruxelles (Mme Rihoux), Comités de quartier Watermael-Boitsfort (Mr Van Steenberghe)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de voirie (espace structurant) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de voirie du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (10/03/1987) ;

Considérant qu'il s'agit de construire le Viaduc des Trois Fontaines (régularisation après travaux) ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Tervuren en date du 16 octobre 2006 ;

Considérant les conclusions générales de l'étude d'incidences ;

Considérant l'ensemble des recommandations mises en avant par l'étude d'incidences ;

Considérant le projet partiellement amendé en fonction des recommandations de cette étude ;

Considérant que les recommandations dont il n'a pas été tenu compte dans les amendements introduits portent entre autres sur des aménagements à réaliser en dehors du périmètre de la demande ;

Considérant les demandes d'audition introduites durant l'enquête publique et les réclamations et observations formulées en séance de la commission de concertation ;

Avis reporté dans l'attente de l'avis de la CRMS.

Cette attente sera mise à profit par l'AATL pour examiner la faisabilité juridique d'imposer dans un éventuel permis des conditions résultant de l'étude d'incidence, à concrétiser dans le périmètre de cette étude mais en dehors du périmètre de la présente demande.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.191 – Demande de Monsieur Nater pour la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée, rue de l'Application 69

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : Construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée

ENQUETE : Du 6 au 20 octobre 2006. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la rehausse du mitoyen qui engendrera un enfermement de l'arrière de la maison voisine, une dévaluation de cette maison et une perte d'esthétisme

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Monsieur et Madame Nater, leur architecte et Madame Rorive (voisine du n° 67) et son conseil

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 au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que l'extension projetée dépassera la profondeur de la maison voisine la plus profonde d'environ 1,5 m et celle de la construction voisine la moins profonde de 3 m ;

Considérant que les rehausses et prolongations de mitoyens sont relativement limitées ;

Considérant que la profondeur totale de la maison ainsi transformée atteindra 13,5 m ;

Considérant la faible largeur de la parcelle (3,65 m entre mitoyens) ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et exprimée en séance ;

Considérant l'orientation Nord-Ouest de la rehausse par rapport à la maison n° 67 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Réduire la profondeur de l'annexe de sorte que la profondeur totale de la maison transformée n'excède pas 13,00 m**
- **Réduire de 15 cm la hauteur de la rehausse du mitoyen avec la maison du n° 67**

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.215 – Demande de la sprl Renocom pour transformer une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en maison unifamiliale, chaussée de Watermael 10-12

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation.

DESCRIPTIF : transformer une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en maison unifamiliale

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

AUDITION : La sprl Renocom et son architecte

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 une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial (atelier et pigeonnier) en maison unifamiliale ;

Considérant que la présente demande fait suite à un projet visant la transformation de cette maison en deux logements et qui a fait l'objet d'un refus du permis d'urbanisme en date du 17 octobre 2006 ;

Considérant que ce nouveau projet améliore l'intérieur de l'îlot et les qualités résidentielles du voisinage par la démolition d'annexes vétustes, avantageusement remplacées par des espaces de terrasse et jardin ;

Avis favorable à condition de diviser en 3 la nouvelle fenêtre éclairant la pièce du rez-de-chaussée.

La commission recommande d'étudier la possibilité d'aligner le linteau de la porte du garage sur ceux des autres baies du rez-de-chaussée.

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

QUATRIEME OBJET

Demande de MEDIA TRADER pour le placement d'un panneau publicitaire devant le « Delhaize », av. Herrmann-Debroux 26.

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone administrative le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Placement d'un panneau publicitaire devant le « Delhaize »

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Panneau publicitaire situé le long d'un espace structurant

AUDITION : Media Trader

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que la demande vise à placer un panneau publicitaire dans la zone de recul du « Delhaize » ;
Considérant que la demande se situe en zone administrative et espace structurant du P.R.A.S. ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de recul ;
Considérant que l'article 26 du Règlement communal sur les Bâtisses précise que rien ne peut être établi en zone de recul qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique ;
Considérant que la prescription H24 du P.R.A.S. relative aux espaces structurants précise que toute modification de la situation existante de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public doit préserver et améliorer la qualité du paysage urbain ;
Considérant que ce panneau est dès lors en contradiction avec la prescription H24 du P.R.A.S. et avec l'article 26 du Règlement communal sur les Bâtisses ;

AVIS DEFAVORABLE.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.219 – Demande de Belgacom Mobile s.a. pour installer une station GSM comportant 3 antennes, avenue Lambin 1.

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTIF : Implantation d'une station GSM comportant 3 antennes sur la toiture d'un immeuble à appartements

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Actes et travaux en ZICHEE

AUDITION : Belgacom s.a.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis ajoritaire AATL-DU, AATL-DMS, SDRB

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 d'implanter d'une station GSM comportant 3 antennes sur la toiture d'un immeuble à appartements ;

Considérant que deux des antennes seront situées sur une cheminée existante en bordure de la toiture et dépasseront la hauteur de cette toiture de 3,50 m ;

Considérant que la 3^e antenne sera située sur un cabanon technique existant et dépassera la hauteur de celui-ci de 3,50 m et celle de la toiture de 5,75 m ;

Considérant également que les équipements techniques seront installés en bordure de toiture et présenteront une hauteur totale de près de 3 m ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire l'impact visuel de ces installations;

Avis favorable à condition

- d'implanter les armoires techniques plus en retrait par rapport au bord de la toiture
- de diminuer la hauteur des antennes implantées contre le cabanon technique .

Avis minoritaire Commune - IBGE

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 d'implanter d'une station GSM comportant 3 antennes sur la toiture d'un immeuble à appartements ;

Considérant que deux des antennes seront situées sur une cheminée existante en bordure de la toiture et

dépasseront la hauteur de cette toiture de 3,50 m ;

Considérant que la 3^e antenne sera située sur un cabanon technique existant et dépassera la hauteur de celui-ci de 3,50 m et celle de la toiture de 5,75 m ;

Considérant également que les équipements techniques seront installés en bordure de toiture et présenteront une hauteur totale de près de 3 m ;

Considérant l'impact visuel excessif de ces installations, d'autant plus qu'elles seront implantées en toiture d'un immeuble situé au cœur d'un îlot de logements ;

Avis défavorable.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.142 – Demande de la s.a. REDEVCO pour créer un bassin d'orage, abattre des arbres et réaliser des espaces verts, boulevard du Souverain 240 (report d'avis – voir commission de concertation du 12 octobre 2006).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone verte et zone de forte mixité

DESCRIPTIF : créer un bassin d'orage, abattre des arbres et réaliser des espaces verts

ENQUETE : du 17 septembre au 1^{er} octobre 2006. Une demande d'audition a été introduite. Elle mentionne le souhait que l'aménagement paysager soit étendu jusqu'aux limites d'exploitation du pizza-hut.

MOTIF : modification des caractéristiques urbanistiques

AUDITION : néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

En séance du 12 octobre 2006, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements - Direction de l'eau, en précisant qu'une rencontre devait être organisée avec ce service.

A la demande de Redevco, la commission a considéré que le séparateur d'hydrocarbure n'était pas indispensable et que le volume prévu pour celui-ci devait être consacré à augmenter la capacité du bassin

de rétention.

La commission a attiré l'attention du demandeur sur :

- la vérification et l'adaptation du programme des plantations (nombre et essences) ;
- la nécessité de réaménager la surface entre la zone du bassin de rétention et la limite d'exploitation du Pizza Hut ;
- la possibilité de diriger les eaux des faibles pluies directement vers le collecteur du Watermaelbeek afin de limiter la consommation énergétique.

L'AATL-DU a soulevé le problème de procédure lié à l'intitulé de la demande et à l'application de l'article 175 du Cobat.

Une rencontre entre la société Redevco, la Commune et l'Administration de l'Équipement et des Déplacements - Direction de l'eau a eu lieu le 6 novembre 2006 et l'avis de cette instance a été communiqué à la Commune.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone verte et 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 réorganiser la collecte des eaux de pluies sur le site, de créer un bassin tampon avant déversement des eaux dans les égouts publics, d'abattre 4 arbres et de réaliser des espaces verts dans la propriété utilisée par le grand magasin Carrefour ;

Considérant que le bassin tampon, d'une capacité d'environ 700 m³ conformément aux conclusions de l'étude d'incidences réalisée en 1997, est destiné à récolter les eaux de pluie du parking, des toitures, du parking en toiture ;

Considérant qu'il est également prévu de placer un séparateur d'hydrocarbures ;

Considérant que l'installation et l'utilisation d'un système de séparateur d'hydrocarbures pour le traitement des eaux de ruissellement du parking ne se justifie que pour des pluies d'intensité faible ou moyenne ;

Considérant que le bassin tampon sera en grande partie enterré ;

Considérant l'impact minime de cette infrastructure sur les jardins et habitations avoisinantes ;

Considérant que ce dispositif est plus durable et plus aisément exploitable que le dispositif initialement prévu sous une grande surface du parking et en faible épaisseur et que son implantation permet plus de souplesse pour d'éventuels développements futurs du site ;

Considérant qu'il n'y a lieu de solliciter le bassin tampon que pour les pluies importantes et qu'en conséquence, il faut diriger les eaux des faibles pluies directement vers le collecteur du Watermaelbeek afin de limiter les consommations énergétiques ;

Considérant que parmi les 4 arbres à abattre, 2 sont morts (peupliers) et 1 est situé dans la zone d'implantation du bassin (épicéa) ;

Considérant que le 4e arbre est un peuplier isolé, qui sera remplacé par un alignement de 10 *carpinus betulus* ;

Considérant que le projet prévoit la replantation de 30 arbres (*carpinus*, *populus*, *prunus*, *platanus*) sur et le long du parking existant ;

Considérant que la réalisation d'espaces verts concerne la zone de l'étang existant, qu'il est prévu de réaménager (taille des arbres existants (*salix alba*, *pterocarya* et *fraxinus*), plantation de nouveaux arbres (*corylus*, *acer*, *alnus* et *cornus*) et d'un tapis de lierre) et la zone du futur bassin tampon (largement recouvert de terre et qui sera réaménagée avec *corylus*, *acer*, *alnus* et *cornus*) ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de veiller à planter les nouveaux arbres à distance appropriée des limites du terrain afin d'éviter d'éventuels futurs problèmes de voisinage ;

Considérant la demande d'audition introduite en cours d'enquête ;

Vu l'avis émis par l'Administration de l'Équipement et des Déplacements - Direction de l'eau ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter le plan de replantations (implantation des arbres à bonne distance des limites de propriété et essences appropriées aux dimensions des zones vertes), en concertation avec la Commune
- de prévoir le réaménagement de la surface entre la zone du bassin tampon et la limite d'exploitation du Pizza Hut
- éviter de solliciter le bassin tampon pour les pluies d'un débit inférieur au débit de fuite du bassin tampon en réalisant un by-pass équipé d'un déboureur et d'un séparateur d'hydrocarbures au droit de la chambre

de rassemblement des eaux pluviales

La commission de concertation admet et préfère la suppression du séparateur d'hydrocarbures du bassin tampon pour autant que la capacité du bassin soit augmentée du volume occupé par le séparateur, portant ainsi cette capacité à plus de 800 m³.

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.147 – Demande de la s.a. INSECOM pour régulariser, suite au PV d’infraction dressé le 2 mai 2006, le remplacement des châssis et de la porte d’entrée du bien sis avenue Val Duchesse 3 (report d’avis – voir commission de concertation du 12 octobre 2006).

ZONE : - Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et périmètre de protection du site classé de Val Duchesse
- Au plan particulier d'affectation du sol n° 26 : zone de construction d'immeubles résidentiels

DESCRIPTIF : régulariser, suite au PV d’infraction dressé le 2 mai 2006, le remplacement des châssis et de la porte d’entrée

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : - Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- Actes et travaux dans le périmètre de protection d'un bien classé (site classé de Val Duchesse)

AUDITION : Néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

En séance du 12 octobre 2006, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la CRMS qui allait examiner ce dossier le 18 octobre 2006.

L'avis défavorable de cette instance nous est parvenu le 30 octobre 2006.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en ZICHEE du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et dans le périmètre de protection du site classé de Val Duchesse ;

Considérant que le bien se situe également en zone de construction d'immeubles résidentiels du plan particulier d'affectation du sol n° 26 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite au PV d'infraction dressé le 2 mai 2006, le remplacement des châssis et de la porte d'entrée d'un immeuble ;

Considérant que le projet fait également suite à une demande de permis d'urbanisme (introduite par la s.a. Indekeu), toujours en cours d'instruction, relative à la transformation de l'immeuble de bureaux en habitation unifamiliale et à la construction d'une extension au rez-de-chaussée et d'un car port ;

Vu l'avis émis par la commission de concertation, en séance du 12 janvier 2006, sur cette demande ;

Vu que cette instance insistait sur le fait qu'il y avait lieu de particulièrement soigner l'esthétique du bâtiment et qu'elle avait imposé de revoir et soigner l'esthétique de la porte d'entrée ;

Vu que cet avis avait également été confirmé par le Collège échevinal le 24 janvier 2006 et par le fonctionnaire délégué en date du 21 mars 2006 ;

Considérant que le demandeur, avant même l'obtention du permis d'urbanisme susvisé, a procédé au remplacement des châssis et de la porte d'entrée de son immeuble, sans même respecter les plans joints à sa demande et qui avaient fait l'objet de la procédure d'instruction ;

Vu l'avis défavorable émis par la CRMS en sa séance du 18 octobre 2006 ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée présentent une esthétique inappropriée au bâtiment (impostes cintrées dans des baies rectangulaires, multiplication des subdivisions (nombreux ouvrants, croisillons), vitrages réfléchissants, ...)

Considérant que les châssis sont de nature à dégrader les perspectives sur et depuis l'ensemble classé et sont également pénalisants pour la maison mitoyenne qui présente un intérêt patrimonial ;

Avis défavorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.227 – Demande de Monsieur Niemants pour la mise en peinture de la façade avant de la maison sise rue de la Vignette 31

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESRIPTIF : Mise en peinture de la façade avant de la maison

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

AUDITION : Néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis reporté dans l'attente de l'introduction, par le demandeur, d'un complément de dossier relatif aux transformations de façade (modification des châssis et de la porte d'entrée, ferronnerie du balcon).

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE