

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

07-06-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme V. DESPEER, membre IBGE

Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB

Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint

Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjoint

Mr D. VAN EYLL, échevin Urbanisme de l'AC d'Etterbeek et Mr Y. SMEDTS (présents aux points 1 et 2)

Mr F. LETENRE, service urbanisme de l'AC d'Ixelles (présent aux points 1 et 2)

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

PREMIER OBJET

Projet mixte – Demandes de permis d’urbanisme (dossier n° 14.261) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n° 02/0671) introduites par GREEN SQUARE s.c.a. pour la construction d’un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi que d’une voirie privée et l’exploitation d’installations classées dont un parking de 97 emplacements, boulevard Général Jaques 265 à 281, chaussée de Wavre 1001 à 1011 et boulevard du Triomphe

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, le long d’espaces structurants

DESCRIPTIF : construction d’un immeuble abritant un établissement hôtelier et des commerces ainsi que d’une voirie privée et exploitation d’installations classées dont un parking de 97 emplacements.

ENQUETE : du 10 au 24 mai 2007. Une lettre de réclamation, une demande d’audition et une lettre de soutien nous sont parvenues au cours de l’enquête. La réclamation concerne principalement :

- les deux projets étant intimement liés, ils auraient du faire l’objet d’une seule demande avec étude d’incidences
- projet ne respectant pas les habitants car pas de taille humaine
- hauteur excessive du projet
- manque total d’intégration par rapport au site de l’Arsenal
- densité et taux d’imperméabilisation excessifs
- pratiquement aucune verdure visible depuis le domaine public
- diminution d’ensoleillement
- incohérence et inexactitude du formulaire de demande de permis en ce qui concerne les dérogations.

MOTIFS : Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Commerce au 1er étage (PRAS 4.2)
Plus de 200 m² de commerce (PRAS 4.2)
Etablissement hôtelier d’une capacité de plus de 80 chambres (PRAS 4.3)
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)
Dérogations au règlement communal des bâtisses (31/03/1967) : articles 12, 15, 18, 20, 23, 26, 29, 31 à 39, 42, 46 à 54, 117 à 144
Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et en environnement
Exploitation d’installations classées (rubriques 40A, 55A, 68B, 104A, 132A, 148A, 153A)

AUDITION : Mr S. Demoulin (Vizzion Europe), le représentant de GREEN SQUARE, Mme F Maussion (avocate), Mr T. Goetghebuer (Rapport d’incidence), Mr Van Laere (bureau d’étude Aries), Mr S. Birkiye (architecte), Mr M. Andre (architecte), Mme F. Olivier (restauration et conservation des glacières), Mme J. Lambrechts (VUB, propriétaire des glacières) ;

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

Avis reporté.

DEUXIEME OBJET

Projet mixte – Demandes de permis d’urbanisme (dossier n° 14.319) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n° 02/0674) introduites par GREEN MANAGEMENT s.p.r.l. pour la démolition d’immeubles existants, la construction d’un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services intégrant les anciennes glacières et l’exploitation d’installations classées dont un parking de 102 emplacements, chaussée de Wavre 1013-1023/boulevard du Triomphe 1-18

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants

DESCRIPTIF : démolition d’immeubles existants, construction d’un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services intégrant les anciennes glacières et exploitation d’installations classées dont un parking de 102 emplacements

ENQUETE : du 10 au 24 mai 2007. Une lettre de réclamation, une demande d’audition et une lettre de soutien nous sont parvenues au cours de l’enquête. La réclamation concerne principalement :

- les deux projets étant intimement liés, ils auraient du faire l’objet d’une seule demande avec étude d’incidences
- projet ne respectant pas les habitants car pas de taille humaine
- hauteur excessive du projet
- manque total d’intégration par rapport au site de l’Arsenal
- densité et taux d’imperméabilisation excessifs
- pratiquement aucune verdure visible depuis le domaine public
- diminution d’ensoleillement

- incohérence et inexactitude du formulaire de demande de permis en ce qui concerne les dérogations.

MOTIFS : Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Commerce au 1er étage (PRAS 4.2)
Plus de 200 m² de commerce (PRAS 4.2)
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)
Dérogations au règlement communal des bâtisses (31/03/1967) : articles 12, 13, 15, 20, 23, 26, 29, 30, 31 à 39, 42, 46 à 54, 117 à 144
Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et en environnement
Exploitation d’installations classées (rubriques 40A, 55A, 68B, 88 3A, 104A, 132A, 148A, 153A, 153B)

AUDITION : Mr S. Demoulin (Vizzion Europe), le représentant de GREEN SQUARE, Mme F Maussion (avocate), Mr T. Goetghebuer (Rapport d’incidence), Mr Van Laere (bureau d’étude Aries), Mr S. Birkiye (architecte), Mr M. Andre (architecte), Mme F. Olivier (restauration et conservation des glacières), Mme J. Lambrechts (VUB, propriétaire des glacières) ;

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

Avis reporté.

TROISIEME OBJET

Dossier 14.300 – Demande la s.a. B.G.I. pour le changement de destination d'une partie d'un bureau en snack et la construction d'une terrasse/passerelle, rue Antoine Vandergoten, 4

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation et zone de parc
- DESCRIPTIF :** changement de destination d'une partie d'un bureau en snack et construction d'une terrasse/passerelle
- ENQUETE :** du 11 au 25 mai 2007. Neuf lettres de réclamation, une lettre-type comportant 77 signatures, une lettre-type comportant 5 signatures, une demande d'audition et deux lettres arrivées hors délai nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :
- dévalorisation et dégradation du quartier
 - manque d'intégration et d'harmonie du projet dans l'environnement
 - bâtiment en infraction avec le permis d'urbanisme initial
 - projet ne respectant pas la vocation résidentielle du quartier
 - augmentation du trafic et nuisances sonores et olfactives
 - préjudice d'un changement d'affectation en commerce
 - projet portant atteinte à la tranquillité, la sécurité et l'hygiène du quartier
 - inutilité du projet qui prétend répondre à un manque de services.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I art.10)
Actes et travaux dans une zone d'espaces verts (PRAS 0.3)
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
Commerce accessoire d'une zone de parc (PRAS 12)
- AUDITION :** Mme D. Dosogne, Mme I. Denonville, Mr E. Vandevoorde, les demandeurs ;
Mme J. Pianetti (rue Vandergoten 34), Mr Haugness et Mme Roy (rue Vandergoten 12), Mme G. Broeckeaert (av De Brouckère, 87), Mme F. Perrault-Deloge (Rue Vandergoten 10), Mr P.Sels (Rue Vandergoten 8), Mr et Mme Mestres (Chée de Wavre 1606), les réclamants

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 zone de parc du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de changer la destination d'une partie d'un bureau en snack et de construire une passerelle-terrasse ;

Considérant que cette passerelle sera réalisée au niveau du 1^{er} étage de l'immeuble, qu'elle surplombera le domaine public et sera partiellement implantée sur le talus de la promenade verte (zone de parc) ;

Considérant que la passerelle est destinée à recevoir une activité commerciale, à savoir une terrasse de snack ;

Considérant que la prescription 12 du plan régional d'affectation du sol stipule qu'en zones de parcs, seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés, et que ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci ;

Considérant que le projet répond à ces conditions ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un quartier calme, composé de maisons unifamiliales et

présentant très peu de circulation, la voirie étant sans issue ;

Considérant que le projet ne répond pas à la prescription 2.3 du PRAS, en ce que les conditions locales ne sont pas appropriées au commerce à l'étage, par ailleurs inexistant dans cette rue que ce soit au rez-de-chaussée ou à l'étage ;

Considérant en outre que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade est démesurée (+/- 8 m au lieu de 1 m autorisé) ;

Considérant que le projet est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

AVIS DÉFAVORABLE.

Avis AATL-DU :

Avis IBGE :

Considérant que l'affectation commerciale est complémentaire à la zone de parc ;

Considérant que l'établissement d'un snack participe à la fonction de loisir et de détente offert par la promenade verte ;

Considérant que la demande ne supprime pas de logement ;

Considérant que l'immeuble se situe en fond de voirie ;

Considérant toutefois que la terrasse projetée doit être limitée à une seule passerelle d'accès ;

ABSTENTION.

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.299 – Demande de Monsieur Frédéric HAUGNESS pour l’extension arrière et en toiture d’une maison, rue Antoine Vandergoten, 12.

- ZONE :** au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTION :** extension arrière et en toiture d’une maison
- ENQUÊTE :** du 11 au 25 mai 2007. Une lettre de réclamation comportant 3 signatures et une demande d’audition nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :
- problème avec la clôture mitoyenne
 - opposition à la création d’un passage entre la propriété du n° 14 et celle du n° 12
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (lucarne) (art. 6)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- PRESENTS :** Monsieur Haugness et Madame Roy, les demandeurs ; Monsieur Karel Deckers, l’architecte; Madame Perrault-Deloge (rue Vandergoten 10), la réclamante.

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 d’agrandir une maison unifamiliale trois façades par la construction d’une extension arrière sur deux niveaux et en toiture ;

Considérant que l’extension en toiture consiste en la transformation de la toiture à deux versants en toiture à la Mansart avec rehausse du faîte et création d’une large lucarne dans le versant arrière ;

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

Considérant que l’extension arrière est conforme aux dispositions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que la profondeur totale de la maison ne dépassera pas 12 m pour sa partie la plus profonde (au droit de la mitoyenneté) ;

Considérant néanmoins qu’il est possible de réduire la rehausse de mitoyen en limitant la hauteur sous plafond de la chambre du 1^{er} étage à la même hauteur que celle existant dans les autres pièces de cet étage (2,8 m au lieu de 3,60 m) ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et en occupe toute la largeur hormis les murs mitoyen et de façade latérale ;

Considérant que cette large lucarne supprime toute lisibilité de versants de toiture arrière ;

Considérant également que la couverture de toiture proposée (zinc) ne s’intègre pas aux caractéristiques architecturales des maisons environnantes ;

Considérant qu’en séance de la commission de concertation, le demandeur indique que cette couverture serait réalisée en tuiles ;

Considérant la lettre de réclamation introduite en cours d’enquête ainsi que les observations formulées en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la rehausse de mitoyen au strict minimum en réduisant la hauteur sous plafond de la chambre du 1^{er} étage à la même hauteur que celle existant dans les autres pièces de cet étage
- réaliser une réelle toiture à la Mansart à l'arrière, adapter l'implantation de la lucarne et en réduire la largeur
- prévoir une toiture en tuiles rouge en lieu et place du zinc
- supprimer la ventilation prévue en façade latérale (éventuellement la réaliser en toiture)
- se conformer aux dispositions du code civil en matière de vues obliques au rez-de-chaussée sans modification des mitoyens

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.293 – Demande de Monsieur DE BEIL et Madame QUACKELS pour la construction d'une extension arrière sur deux niveaux, avec aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage d'une maison unifamiliale, avenue des Frères Goemaere, 37.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** construction d'une extension arrière sur deux niveaux, avec aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 10 au 24 mai 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art.4)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur De Beil et Madame Quackels, les demandeurs, Madame Evrard, l'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 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 arrière sur deux niveaux, avec aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est prévu de démolir une verrière existante érigée il y a de nombreuses années sans permis ;

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

Considérant que cette construction permet l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts vers le jardin ;

Considérant que le volume des annexes des rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que l'extension projetée ne modifie pas le mur mitoyen de gauche, mais qu'elle engendre une rehausse de celui de droite de 90 cm sur une profondeur d'environ 1,50 m et de 1,80 m sur les derniers 75 cm ;

Considérant que la terrasse prévue à l'arrière du 1^{er} étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines d'environ 2 m ;

Considérant que la partie accessible de cette dernière s'étend également sur environ 2 m et qu'elle porte la profondeur totale du 1^{er} étage à approximativement 13,25 m ;

Considérant que la partie inaccessible et plantée de la terrasse, contre la limite mitoyenne de droite (vers le n° 35), ne présente qu'une largeur de 1,10 m depuis l'axe mitoyen, donnant lieu à des vues droites sur l'héritage voisin ;

Considérant également que son aménagement crée des vues obliques vers la propriété voisine de gauche (n° 39) ;

Considérant les nombreuses discordances entre le dessin des plans et ses cotes ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un aménagement de la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage conforme au code civil en

matière de vues droites et obliques en portant la largeur de la partie inaccessible plantée contre la limite mitoyenne de droite (vers le n° 35) à 1,90 m depuis l'axe mitoyen et en plaçant un bac planté d'une largeur de 35 cm, contre le pare vue (vers le n° 39), en bout de terrasse ;

Des plans modificatifs (sans discordance entre le dessin et ses cotes) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.332 – Demande Monsieur et Madame FRANS-DELREE pour la modification de la destination d’une partie d’un logement en équipement (cabinet médical), avenue G-E Lebon, 84.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Modification de la destination d’une partie d’un logement en équipement (cabinet médical)

ENQUETE : du 10 au 24 mai 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.

MOTIF : Modification partielle de la destination d’un logement (PRAS 0.12).

AUDITION : Monsieur et Madame Frans-Delree, les demandeurs ; Madame Hilson, l’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 du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de la modification de la destination d’une partie d’un logement (appartement 4 chambres) en équipement (cabinet médical) au rez-de-chaussée d’un immeuble à appartements ;

Considérant que le logement concerné est aménagé en duplex aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

Considérant que la partie basse dudit duplex est actuellement utilisée en tant que bureau pour profession libérale accessoire au logement ;

Considérant qu’un logement 4 chambres subsistera au 1^{er} étage du bâtiment ;

Considérant que la prescription 0.12, 4^o du PRAS permet d’autoriser la modification partielle de la destination d’un logement en vue d’y installer un équipement d’intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que cet équipement n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de l’immeuble ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable sous réserve de l’obtention d’un avis favorable émis par le SIAMU.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.271 – Demande de Monsieur Gérald REGNIER pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements, chaussée de Tervueren, 17.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** extension et transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements
- ENQUETE :** du 13 au 27 mai 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (titre I art.6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Gérard Regnier, le demandeur.

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 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'agrandir et de transformer une maison unifamiliale trois façades en immeuble de trois logements ;
Considérant que la présence de 3 logements fortement imbriqués entre eux pose un problème de distribution (accès aux logements à front de rue) et d'habitabilité ;
Considérant en particulier le peu de qualité d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée en matière d'éclairage naturel et de dégagement visuel ;
Considérant que les extensions projetées densifient l'intérieur d'îlot et ne contribuent pas à l'amélioration de celui-ci ;
Considérant les importantes emprises au sol et imperméabilisation de la parcelle ;
Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis existants par des châssis en PVC blanc dont le dessin s'intègre mieux à la typologie du bâtiment mais qui ne respectent pas les cintrages des baies ;
Considérant que la façade latérale du bien jouxte un piétonnier ;
Considérant l'absence de réclamation ;

Avis défavorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 14.248 – Demande de Monsieur UNVER et Madame ACIKPORTALI pour le changement de destination, de commerce en logement, de la partie avant du rez-de-chaussée d'une maison, la transformation de la façade avant et la régularisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, chaussée de Tervueren, 59.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** changement de destination, de commerce en logement, de la partie avant du rez-de-chaussée d'une maison, transformation de la façade avant et régularisation d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée

- ENQUETE :** du 11 au 25 mai 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (titre I art.4)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Madame Unver, Monsieur Unver (père du demandeur) et Monsieur Douiri, l'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 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 changer la destination, de commerce en logement, de la partie avant du rez-de-chaussée d'une maison, de transformer la façade avant et de régulariser une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- Considérant que l'annexe à régulariser, en dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, consiste en un volume étroit, situé entre deux murs autorisés ;
- Considérant qu'elle n'engendre aucune modification de mitoyen et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
- Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur est acceptable ;
- Considérant que le projet améliore l'esthétique générale de la façade avant ;
- Considérant néanmoins que le matériau de la porte et des châssis (PVC) n'est pas approprié au bâtiment et que la baie du rez-de-chaussée ne s'intègre pas suffisamment bien à la composition de la façade ;
- Considérant que le demandeur déclare, en séance, qu'il n'a pas l'intention de remplacer les châssis de l'étage, actuellement en PVC (présence d'une erreur matérielle sur les plans) ;
- Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir un châssis et une porte en bois en lieu et place du PVC
- revoir la proportion et les divisions du châssis de la nouvelle baie en façade avant dans le sens d'une meilleure intégration à la composition générale de la façade
- déplacer l'antenne parabolique visible depuis l'espace public afin de limiter son impact visuel

Des plans modificatifs (intégrant l'antenne parabolique et représentant les châssis de l'étage tels qu'ils existent actuellement) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

NEGENDE VOORWERP

Dossier 14.297 – Aanvraag van de Heer DE BECKER en Mevrouw VANDE VELDE strekkende tot het bouwen van een dakkapel over de hele breedte van de achtergevel van een eengezinswoning, Vlijtstraat 2.

GEBIED : in het GBP : typisch woongebied, langsheen een structurerende ruimte

BESCHRIJVING : bouwen van een dakkapel over de hele breedte van de achtergevel van een eengezinswoning

ONDERZOEK : van 10 tot 24 mei 2007. Geen enkel bezwaarschrift is ons toegekomen.

MOTIEF : Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake dak (art. 6).

AUDITIE : Mijnheer De Becker et Mevrouw Vande Velde, de aanvragers, Mijnheer Costa, de architect

nog te vertalen

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 lucarne sur toute la largeur de la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré le 29 juin 2000 prévoyait une lucarne pignon avec reculs latéraux de 68 cm par rapport à l'axe mitoyen ;

Considérant que la lucarne faisant l'objet de la présente demande n'a donc pas été réalisée conformément audit permis d'urbanisme ;

Considérant que l'élargissement du chien assis est limité (68 cm de part et d'autre) ;

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

Considérant également que la construction voisine de droite (n° 4) a obtenu un permis d'urbanisme le 27 mars 2007 portant sur la réalisation d'une extension en toiture de même gabarit que celle-ci ;

Considérant toutefois que le revêtement de la lucarne faisant l'objet de la demande a été réalisé en bois de teinte gris clair alors que la façade arrière principale est cimentée et peinte en blanc ;

Considérant que l'extension en toiture s'apparente davantage à un étage supplémentaire qu'à une lucarne, de par ses dimensions importantes et sa faible surface vitrée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu d'harmoniser sa finition avec celle de la façade ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition de la lucarne similaire au cimentage peint en blanc de la façade arrière du bâtiment principal.

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

DIXIEME OBJET

Dossier 02/0639 – Permis d’environnement de classe 1B – Demande de la s.a. MIDAS pour renouveler son permis d’environnement pour l’exploitation d’un atelier pour l’entretien et la réparation de véhicules, chaussée de Wavre, 1139.

- ZONE :** **Au PRAS : zone de forte mixité le long d’un espace structurant; point de variation de mixité**
 Au PPAS n°6 : zone d’habitation, de commerce et d’industrie – zone d’arrière bâtiment à toiture aménagée
- DESCRIPTIF :** **renouveler le permis d’environnement pour exploiter un atelier pour l’entretien et la réparation de véhicules**
- ENQUETE :** **du 10 mai 2007 au 24 mai 2007. Pas de réclamation.**
- MOTIF :** **exploitation d’installations classées existantes**
- AUDITION :** **Néant**

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 (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 que le bien se situe également au PPAS n°6 en zone d’habitation et en zone d’arrière bâtiment à toiture aménagée;

Considérant qu’il s’agit de renouveler le permis d’environnement pour l’exploitation d’un atelier pour l’entretien et la réparation de véhicules arrivé à échéance le 15 février 2006;

Considérant que le site se trouvant en zone de forte mixité au PRAS, cela correspond à une zone 4 définie dans l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées;

Considérant que le permis d’environnement tient lieu de permis pour le déversement des eaux usées et que dès lors il y a lieu d’y inclure des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur;

Considérant que l’établissement ne dispose pas de séparateur d’hydrocarbures ;

Considérant qu’il y a lieu de prévoir un encuvement pour le stockage des liquides polluants (huiles, antigel,...) ;

Considérant que le rapport des installations électriques fait apparaître que les installations ne sont pas entièrement conformes aux règlements en vigueur et que l’exploitant est invité à remédier à cette situation au plus tôt;

Considérant que les installations sont existantes et que dès lors la présente décision doit entrer en vigueur dès sa notification;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Prévoir un encuvement pour le stockage des liquides polluants (huiles, antigel,...) ;
- Empêcher tout déversement d’eau polluée dans le réseau public d’égouttage en prévoyant une installation de débouage-séparation d’hydrocarbures ou en éliminant les eaux de nettoyage de

ONZIEME OBJET

Dossier 14.326 – Demande de Monsieur LE MOUËLLIC et Madame PORTA pour l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale, avenue des Frères Goemaere, 26.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** extension et transformation d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 10 au 24 mai 2007. Deux lettres de réclamation dont une comportant 4 signatures ainsi qu'une demande d'audition nous sont parvenues au cours de l'enquête. Elles concernent principalement :
- dérogations au RRU trop importantes, notamment en façades latérale et arrière
 - perte d'ensoleillement,
 - manque de respect des vis-à-vis,
 - nuisances dues au chantier,
 - dégradation du quartier.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (art.3), de profondeur (art.4), de toiture (art.6) et d'éléments en saillie sur la façade à rue (art.10)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Le Mouëllic, le demandeur ; Monsieur Stefan, l'architecte et les réclamants : Madame Bauwelinckx (av. Van Elderen 33), Madame Okiewa (av. Van Elderen 31), Monsieur Hoyois (av. Van Elderen 29), Monsieur Smets (av. des Frères Goemaere 30), Monsieur Levie (av. des Frères Goemaere 24).

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 transformer et d'agrandir une maison unifamiliale trois façades par la construction d'une extension latérale et arrière sur deux niveaux et d'un bow-window en zone de recul ;

Considérant que la demande prévoit également la démolition d'une annexe en fond de parcelle au profit d'un jardin planté en pleine terre ;

Considérant que cette maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons à l'architecture homogène ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la demande fait suite à un premier dossier ayant fait l'objet d'un avis défavorable lors de la séance de la commission de concertation du 1^{er} mars 2007 ;
Considérant que le présent projet a été réduit en diminuant son emprise au sol, sa superficie de planchers hors sol et son imperméabilisation de la parcelle ;
Considérant que l'importance de chacune des nombreuses dérogations au règlement régional d'urbanisme a été diminuée ;
Considérant que le recul latéral minimum du présent projet est de 2,80 m et ce à environ 5 m en recul du plan de la façade avant, ce qui est acceptable ;
Considérant que la propriété voisine de gauche présente divers retraits latéraux semblables à ceux de la demande ;
Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie se limite à un bow-window au rez-de-chaussée, d'une largeur inférieure à la moitié du développement de la façade avant ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu de mieux l'intégrer au style des façades avants existantes de l'ensemble de maisons ;
Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine de droite d'environ 4,20 m ;
Considérant que cette dernière porte la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée à environ 18 m, ce qui est excessif ;
Considérant que la dérogation en matière de toiture porte sur l'importante partie supérieure du séjour-salle à manger (HSP 3,70 m) située au rez-de-chaussée, du côté gauche de la parcelle (vers n°24) ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue, d'implantation et de toiture sont acceptables moyennant certaines adaptations ;
Considérant que les façades sont majoritairement recouvertes d'un cimentage/enduit, hormis l'extension latérale et arrière du 1^{er} étage ;
Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis favorable à condition de

- **maintenir les divisions existantes de la fenêtre du 1^{er} étage en façade à rue ;**
- **revoir l'expression architecturale du bow-window en prévoyant des montants en maçonnerie, une allège en dur, un seuil et une couverture débordante en vue de mieux l'intégrer au style des façades avants existantes de l'ensemble de maisons ;**
- **réduire la hauteur sous plafond de la pièce séjour-salle à manger à 2,80 m et diminuer en conséquence le volume de la partie de l'annexe du rez-de-chaussée concerné ;**
- **prévoir une extension au rez-de-chaussée, en zone latérale, sans décrochement ;**
- **supprimer le débordement latéral du 1^{er} étage ;**
- **diminuer la profondeur de l'annexe à l'arrière du rez-de-chaussée à celle déterminée à l'article 4, 2°, c du RRU ;**
- **prévoir un enduit identique à celui de la façade principale en lieu et place du bardage en bois prévu sur les façades de l'extension de gabarit *rez + 1* ;**
- **placer l'auvent en façade latérale en prolongation de la hauteur de l'extension du rez-de-chaussée.**

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

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.302 – Demande de s.a. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et ITALIAN AUTOMOTIVE CENTER pour la démolition d'un immeuble abritant un grand commerce spécialisé, Boulevard des Invalides, 206-220.

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, partiellement le long d'un espace structurant (côté rue Jules Cockx)
- DESCRIPTIF :** démolition d'un immeuble abritant un grand commerce spécialisé
- ENQUETE :** du 10 au 24 mai 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la nécessité de connaître le projet de reconstruction sur le site.
- MOTIF :** modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)
- AUDITION :** Mr Tirot, représentant de la s.a. Bouygues, Mr Schotte (architecte), Mr Wellens (FIAT), Mr Barbier (avocat de Bouygues), Mrs Bauwens et Kowal (représentants des conseils de gérance Omega Court), Mr Nihoul et Mme Dachy (voisins).

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 et partiellement le long d'un espace structurant (côté rue Jules Cockx) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant qu'il s'agit de la démolition d'un immeuble abritant un grand commerce spécialisé ;
- Considérant que les deux petits bâtiments du grand commerce spécialisé sont maintenus ;
- Considérant que la présente démolition s'intègre dans le cadre d'un projet mixte de reconstruction (prévoyant un développement d'activités économiques et de logements) introduit auprès de la commune et de l'IBGE, devant prochainement être soumis aux mesures particulières de publicité ;
- Considérant que la demande de démolition prévoit de remblayer le site afin de restaurer une cohérence entre les différents niveaux du terrain et les voiries, dans le cas où la reconstruction ne s'effectuerait pas ;
- Considérant que l'engazonnement du terrain et le placement d'une clôture font également partie du projet de réaménagement après démolition, dans le cas où le projet de construction n'aboutirait pas ;
- Considérant que la clôture projetée est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;
- Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis favorable.

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.318 – Demande de la s.a. ELIVAL pour la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en garage accessoire à un commerce et l'aménagement d'un appartement en duplex, Chaussée de Wavre, 1147.

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

DESCRIPTIF : transformation d'un rez-de-chaussée commercial en garage accessoire à un commerce et l'aménagement d'un appartement en duplex.

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis.

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932)

AUDITION : Néant

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en garage accessoire à un commerce et de l'aménagement d'un appartement deux chambres en duplex aux étages ;

Considérant qu'il est prévu de réaliser un accès séparé pour le logement ;

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

Considérant que le garage prévu au rez-de-chaussée sera accessoire au commerce installé au n° 1141 chaussée de Wavre ;

Considérant que ces deux emplacements de stationnement couverts seront accessibles par le jardin, ce qui améliorera la fonctionnalité du commerce ;

Considérant de plus que la liaison piétonne entre le commerce sis au n° 1141 et l'accès arrière du garage sera assurée par un parcours végétal couvert, afin d'assurer les qualités résidentielles des logements voisins ;

Considérant que la façade avant sera modifiée en remplaçant la porte d'entrée et les deux vitrines du rez-de-chaussée par une porte de garage sectionnale et une porte d'entrée pour le duplex, toutes deux en PVC bleu foncé ;

Considérant que l'habillage du rez-de-chaussée sera réalisé en pierre bleue adoucie ;

Considérant que des nouvelles impostes vitrées sont prévues en lieu et place de celles existantes (opaques) des fenêtres du 1^{er} étage ;

Considérant également que les châssis en bois du 1^{er} étage, en façade à rue, seront repeints en bleu foncé ;

Considérant dès lors que les modifications de la façade avant doivent améliorer l'esthétique du bâtiment et s'intégrer aux caractéristiques architecturales de ce dernier ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir du bois pour les portes en façade à rue ;
- prévoir l'élément de séparation entre les portes de garage et d'entrée en pierre bleue.

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE