

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

15-01-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre S.D.R.B
Mr H. CONVENT, membre I.B.G.E.
Mme J. BAYOT, membre Commune
Mme R. SNAPS-HALUT, membre Commune
Mme M. TOMSON, Secrétaire

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

PREMIER OBJET

Dossier 14.610 – Demande de M. Camille PAENHUYSEN pour la régularisation d'un abri de jardin, avenue des Meuniers 138.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et espace structurant

DESCRIPTIF : Régularisation d'un abri de jardin

ENQUETE : du 11 décembre 2008 au 1^{er} janvier 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête

MOTIFS : Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24)

AUDITION : Monsieur Camille Paenhuyesen, le demandeur

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

Considérant qu'il s'agit de la régularisation d'un abri de jardin de 6 m² en fond de terrain ;

Considérant que les dimensions de cet appentis sont réduites et qu'il existe depuis plusieurs décennies sans jamais avoir fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant également qu'il présente des reculs latéraux de 1 et 2 m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que l'abri sollicité se situera à 1,65 m du nouveau mur anti-bruit en cours de placement dans le cadre de l'aménagement de la promenade verte ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses est minime et acceptable ;

Considérant que cet abri sera implanté sur l'espace structurant pour lequel le demandeur dispose d'un droit d'occupation ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.641 – Demande de Monsieur Fernando LOPES pour la régularisation de la rehausse de la façade arrière, la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du remplacement des châssis en façade avant d’une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1798.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation, le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Régularisation de la rehausse de la façade arrière, de la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du remplacement des châssis en façade avant d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 11 décembre 2008 au 1^{er} janvier 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête
- MOTIFS :**
Déroptions aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (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)
Immeuble dans le périmètre de protection d’un bien classé (Maison Oleffe) (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Fernando Lopes, le demandeur

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 et dans la zone de protection d'un bien classé ;

Considérant qu'il s'agit de la régularisation de la rehausse de la façade arrière, de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du remplacement des châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que ces agrandissements permettent l'aménagement d'une chambre supplémentaire, l'amélioration de l'accès au 2^{ème} étage ainsi que de créer un séjour s'approchant davantage aux normes minimales de superficie telles qu'énoncées dans le règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'annexe dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde (n° 1800, voisin de droite) ;

Considérant néanmoins la présence de murs mitoyens existants sur toute la profondeur de l'annexe à régulariser, à savoir 6,40 m ;

Considérant dès lors que ces derniers n'ont pas du être prolongés, mais seulement rehaussés d'environ 75 cm du côté de la construction voisine de droite, la moins profonde (n° 1800) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse s'élève à 15,40 m au rez-de-chaussée ;

Considérant la faible largeur de la parcelle (4,20 m entre mitoyens en façade avant), réduite au droit de l'extension (3,73 m entre mitoyens en façade arrière) et sa grande profondeur (environ 35 m) ;

Considérant de plus que les deux terrains voisins de gauche (n^{os} 1792A et 1794-1796) présentent des constructions couvrant toute la profondeur de leur parcelle et ce sur une hauteur dépassant largement celle de l'annexe faisant l'objet de la demande ;

Considérant par conséquent que l'extension du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle s'intègre aux caractéristiques

urbanistiques du bâti circonvoisin ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme et qu'elle permet, entre autres, la prolongation de la cage d'escalier vers le second étage en vue d'en faciliter l'accès ;

Considérant toutefois la disparité et le manque d'esthétisme des parements de la façade arrière du bâtiment principal ;

Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC blanc lisse et qu'un caisson à volet a été placé au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée ;

Considérant que les nouveaux châssis suppriment le cintrage des baies existantes et que les évacuations des eaux sont apparentes ;

Considérant également que le caisson à volet a été fixé sur la façade avant et qu'il présente un impact visuel important ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de typologie villageoise témoin du caractère rural de l'époque de sa construction

Considérant de plus la proximité immédiate de la *maison Oleffe*, bien classé, située de l'autre côté de la chaussée ;

Considérant par conséquent qu'il y aurait lieu de soigner particulièrement l'esthétique de la construction ;

Considérant que l'avis de la CRMS, a été demandé et n'est pas parvenu à ce jour ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- **prévoir une finition esthétique et homogène de la façade arrière du volume principal,**
- **prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'annexe (lestage en gravier par exemple),**
- **remplacer les châssis existants en façade avant par des châssis en bois sans évacuation des eaux apparente et respectant le cintrage d'origine,**
- **peindre la porte dans la même teinte que les châssis ;**
- **intégrer le caisson à volet dans la façade.**

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

La commune admet également les châssis en PVC structuré blanc, sans évacuation des eaux apparente et respectant le cintrage d'origine

TROISIEME OBJET

Dossier 14.614 – Demande de Monsieur BOTTERMAN et Madame MERLO pour l’isolation des 3 façades d’une maison unifamiliale, avenue Jean-François Leemans 49.

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

DESCRIPTIF : Isolation par l’extérieur des 3 façades d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 12 décembre 2008 au 2 janvier 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (art. 3)

AUDITION : Monsieur Dewalque l’architecte

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 d’isoler les trois façades d’une maison unifamiliale par la pose d’un enduit sur isolant d’une épaisseur totale de 10 cm ;

Considérant l’amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation en ce que la façade avant ne sera plus située au front de bâtisse existant ;

Considérant toutefois que le nouveau front de bâtisse reste sur la parcelle du demandeur et n’empiète pas sur le domaine public ;

Considérant en effet que le bien possède une zone de recul d’environ 2,50 m, bien que non matérialisée in situ ;

Considérant également que la maison ne fait pas partie d’un long alignement homogène mais d’un petit groupe de 4 maisons dont elle constitue une extrémité ;

Considérant que la limite avec la maison voisine est matérialisée par une descente d’eau pluviale ;

Considérant que le projet ne porte pas préjudice à l’homogénéité de l’ensemble formé par le groupe d’habitations ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition que l’enduit de façade soit de teinte identique à la couleur existante. La commission demande de fournir les documents relatifs à l’application de l’ordonnance PEB.

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.646 – Demande de Madame Catherine CHAPPEL pour l’extension et la transformation d’un immeuble avec création de deux logements supplémentaires, boulevard des Invalides 231.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Extension et transformation d’un immeuble avec création de deux logements supplémentaires
- ENQUETE :** du 12 décembre 2008 au 2 janvier 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Mr Nicolas Coets, l’architecte

Avis reporté pour permettre au demandeur de présenter lors de la prochaine commission un projet répondant aux conditions suivantes :

- supprimer le 4^e étage
- limiter à 3 le nombre de logements
- réaliser la rehausse de la façade avant avec des matériaux, teintes, une expression... intégrée au bâti existant
- réaliser la prolongation de mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses
- conserver le garage

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.305bis – Demande de la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et S.A. ITALIAN AUTOMOTIVE CENTER pour la modification, en cours de chantier, du PU n°14.305 délivré le 17/12/07 (essentiellement modification des circulations en intérieur d’îlot), boulevard des Invalides 206-220.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : Modification, en cours de chantier, du PU n°14.305 délivré le 17/12/07 (essentiellement modification des circulations en intérieur d’îlot)

ENQUETE : du 12 décembre 2008 au 1^{er} janvier 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation (art. 3)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur Hugues Vaillant et Madame Vuillaume, représentant Bouygues Immobilier et leur conseil, Monsieur Nicolas Barbier

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 la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.305 délivré le 17 décembre 2007 relatif à la démolition du bâtiment FIAT et la construction d’un immeuble neuf abritant 25 logements, des bureaux, un grand commerce spécialisé et une activité de production de biens immatériels ;

Considérant que les modifications concernent principalement les circulations en intérieur d’îlot et la modification de la façade latérale gauche en vue de créer un accès carrossable au parking arrière à l’air libre ;

Considérant que cette modification d’implantation engendre une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière ;

Considérant que la superficie du grand commerce spécialisé se trouve diminuée (138 m²) ;

Considérant qu’il est la modification du projet conduit à l’aménagement de deux emplacements de stationnement supplémentaires à l’air libre et à la suppression de quatre places couvertes en sous-sol ;

Considérant que les modifications concernent un établissement couvert par permis d’environnement de classe 1B et que ces modifications doivent être visées et acceptées par l’IBGE ;

Considérant que les modifications n’ont que peu d’impact en façade ;

Considérant l’important développement de façades du projet ;

Considérant que l’emprise au sol de la construction reste pratiquement identique (diminution de 17 m²) ;

Considérant que des colonnes assureront la stabilité de l’immeuble, côté est, dans la prolongation des étages supérieurs abritant les logements ;

Considérant également que l’imperméabilisation de la parcelle est inchangée ;

Considérant que la suppression d’une double porte d’accès au show-room n’affecte en rien l’esthétique générale du bâtiment ;

Considérant par conséquent que les modifications sollicitées restent secondaires ;

Vu l’avis favorable du SIAMU ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d’implantation est minime et acceptable ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de maintenir à 2 mètres la largeur de la partie de la zone de recul minéralisée le long de la façade de l'atelier boulevard des Invalides.

Il y a lieu de soumettre les modifications à l'IBGE sous la forme d'une demande d'extension du permis d'environnement de classe 1B délivré.

L'AATL (DU – DMS) souhaite que le demandeur améliore l'aménagement paysager du parking en intérieur d'îlot.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.375 – Demande de la s.p.r.l. JONES LANG LASSALE pour l'aménagement de 24 emplacements de stationnement à l'air libre supplémentaires, boulevard du Triomphe 172-173-174 (bâtiments A, B et C).

- ZONE :** Au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Aménagement de 24 emplacements de stationnement à l'air libre supplémentaires
- ENQUETE :** du 12 décembre 2008 au 1^{er} janvier 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (art. 11)
- AUDITION :** Madame Greet Hex et Monsieur Bernard Sergeant, les représentants de la s.p.r.l.

Considérant que le bien se situe en zone administrative, 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 régulariser l'aménagement de 24 emplacements de stationnement supplémentaires en zone de recul de trois immeubles utilisés en tant que bureaux et d'une superficie totale d'environ 15.280 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement et entretien des zones de recul (article 11 du titre I) en ce qu'elle est transformée en espace de stationnement et n'est pas aménagée en jardinet ;

Considérant de plus que cette zone de recul comporte déjà plusieurs emplacements de parking précédemment autorisés ;

Considérant en outre que le nombre total d'emplacements (couverts et à l'air libre) serait porté à 241, et ce en totale dérogation aux dispositions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme qui limite, en zone B, le nombre d'emplacements de stationnement à 1 par tranche de 100 m² de superficie de plancher, soit 153 emplacements ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont excessives et ne peuvent pas être autorisées ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité-Administration de l'Équipement et des Déplacements du 7 septembre 2007 ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis défavorable.

Etant donné qu'il s'agit d'une demande de régularisation d'une situation relativement ancienne et que le demandeur a introduite il y a un an et demi et a mis plus d'un an à compléter, la commission de concertation demande que les travaux de remise des lieux en état pristin (conforme au permis d'urbanisme délivré) soient réalisés dans les 3 mois.

La commission demande de vérifier la conformité de l'usage des immeubles par rapport aux permis délivrés.

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.645 – Demande de Monsieur et Madame PEETERS-MORALES pour la régularisation d'une véranda, d'une extension du rez-de-chaussée et d'une terrasse au 1^{er} étage, à l'arrière d'une maison unifamiliale, avenue Isidore Geyskens 6.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Régularisation d'une véranda, d'une extension du rez-de-chaussée et d'une terrasse au 1^{er} étage, à l'arrière d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 12 décembre 2008 au 1^{er} janvier 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de toiture (art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins (art. 12) et de maintien d'une surface perméable (art. 13)
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 Peeters- Morales, le demandeur et son architecte

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 régularisation d'une extension au rez-de-chaussée et d'une terrasse au 1^{er} étage, à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que ces extensions permettent l'agrandissement de la cuisine et l'aménagement d'un coin à déjeuner au rez-de-chaussée ainsi que l'installation d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage, sur la toiture plate de ladite cuisine ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, toiture, aménagement des zones de cours et jardins et maintien d'une surface perméable en ce que les extensions couvrent toute la profondeur de la parcelle et dépassent de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (voisin de droite, n° 4) ;

Considérant que ces constructions sont entourées de hauts murs mitoyens, dont la présence d'une construction de gabarit *rez + 2* du côté droit ;

Considérant que les volumes sollicités n'ont nécessité aucune rehausse de murs ;

Considérant également que la terrasse située à l'arrière du 1^{er} étage présente un retrait latéral d'un peu plus de 3 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (côté n° 4) ;

Considérant toutefois que la limite de fond de parcelle est clôturée par une palissade en bois, d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau de la terrasse, au 1^{er} étage ;

Considérant néanmoins que la palissade présente un faible développement (environ 2,50 m) ;

Considérant également que les aménagements ont été réalisés avec des matériaux de qualité, esthétiques et avec soin ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle située à proximité d'un angle ;

Considérant la faible profondeur du terrain variant entre environ 14,75 m et +/- 16,75 m ;

Considérant également l'orientation Nord-ouest de la terrasse arrière ;

Considérant par conséquent que les extensions ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'immeuble n'a pas été construit à l'époque conformément au permis délivré ;

Considérant toutefois que le bâtiment tel que réalisé présente une façade à rue de qualité ;
Considérant que les divisions du châssis du rez-de-chaussée telles que réalisées récemment ne correspondent pas à la présente demande et qu'une division tripartite est souhaitable à terme ;
Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de réduire la profondeur de la terrasse afin de respecter le code civil (vue droite) sans rehausse de mur mitoyen et de prévoir une division tripartite du châssis du rez-de-chaussée lors d'un futur remplacement.

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

HUITIEME OBJET

Dossier 14.619 – Demande de la s.a. B.D.M. pour la construction d'un immeuble à 4 appartements et 2 places de parking, avenue Paul Verheyleweghen 1.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d'un immeuble à 4 appartements et 2 places de parking

ENQUETE : du 12 décembre 2008 au 1^{er} janvier 2009. Deux lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l'enquête. Elles concernent principalement :

- la hauteur excessive du bâtiment, qui engendrerait un effet d'emmurement ainsi qu'une perte d'ensoleillement et de luminosité pour la maison mitoyenne et qui serait inesthétique
- la construction d'un immeuble à 4 appartements dans une rue constituée de maisons unifamiliales dénaturerait l'uniformité des lieux
- la demande de réalisation de fondations efficaces et respectant la libre circulation de la nappe phréatique

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (art. 5), de toiture (art. 6), d'éléments en saillie sur la façade (art. 10) et de zones de recul (art. 11)
Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Le représentant de la s.a. BDM, Monsieur Vettas, Mr Ph. Schockaert, l'architecte ; Mr et Mme Wuilmart-Lekeux (Verheyleweghen 3), Mr Paul Meyer (Bassem 71), les réclamants

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

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 4 appartements comportant 2 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que la présente demande fait suite à un permis d'urbanisme délivré à la s.a. E.D.P. Informatique en date du 14 mars 2006 pour un projet similaire, permis toujours en cours de validité (jusqu'au 14 mars 2009) ;

Considérant que les différences entre les deux dossiers concernent principalement l'agrandissement des lucarnes avant et arrière, le placement d'un ascenseur (débordant en toiture), la modification de baies et châssis, la réalisation de travaux de transformation intérieurs dont la transformation du studio en toiture en appartement une chambre ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant, de toiture, d'éléments en saillie sur la façade, de zones de recul et d'accès aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'impact visuel des lucarnes est excessif ;

Considérant que le débordement du cabanon d'ascenseur en toiture ainsi que l'inclinaison trop importante de la rampe d'accès au bâtiment ne constituent pas des dérogations acceptables ;

Considérant que les modifications par rapport au permis précédemment délivré, qui visent essentiellement à aménager un logement plus grand en toiture et à placer un ascenseur, augmentent les dérogations et la massivité du projet ;

Considérant de plus les incohérences entre les différentes vues des plans ;

Vu l'avis défavorable de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements

émis en date du 15 janvier 2009;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis défavorable

NEUVIEME OBJET

Demande de la s.a. CARODEC pour le placement d'enseignes, chaussée de Wavre 1801.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, liseré de noyau commercial, point de variation de mixité et Z.I.C.H.E.E
- DESCRIPTIF :** Placement d'enseignes sur un immeuble
- ENQUETE :** Néant (uniquement pour avis)
- MOTIFS :** Dérogation au R.R.U. Titre VI, art. 36, § 1, 3°, a) (enseigne parallèle à la façade latérale non située sous le seuil des baies de l'étage concerné par l'activité)
- AUDITION :** Le représentant de la s.a

Considérant que la demande porte sur le placement de deux enseignes non lumineuses:

- 1 enseigne de type flambeau perpendiculaire à la façade principale ;
- 1 enseigne placée sur la façade latérale de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone d'habitation, liseré de noyau commercial, point de variation de mixité et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que l'enseigne de type flambeau perpendiculaire à la façade principale est dispensée de permis (sous réserve de sa conformité aux dispositions du R.R.U. :

- min. 2,70m du sol ;
- sous la corniche ;
- saillie max. 1,20m et max. 1/10ème de la largeur de la voirie ;
- hauteur max. 3m et max. 1/3 hauteur de la façade) ;

Considérant que l'enseigne parallèle à la façade latérale déroge au R.R.U. (Titre VI, art. 36, § 1, 3°, a) en ce qu'elle n'est pas située sous le seuil des baies de l'étage concerné par l'activité) ;

Considérant la nécessité pour ce commerce de se signaler ;

Considérant qu'il s'agit d'une importante façade latérale, en grande partie aveugle ;

Considérant que cette enseigne permet d'animer quelque peu la façade, et constitue une amélioration esthétique par rapport à la précédente enseigne ;

Considérant que cette enseigne se situe en zone privée (zone de parking et déchargement), et n'apporte aucune gêne de voisinage ;

AVIS FAVORABLE pour une durée de 9 ans .

DIXIEME OBJET

Dossier 14.326bis – Demande de Monsieur et Madame LE MOUELLIC-PORTA pour la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.326 délivré le 06 novembre 2007 pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale, avenue des Frères Goemaere 26.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 14.326 délivré le 06 novembre 2007 pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant (pour avis)

MOTIF : Immeuble d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932).

AUDITION : Mr Stefan Mircea, l’architecte

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, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.326 délivré le 6 novembre 2007 relatif à l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la modification porte uniquement sur la démolition de la façade avant de l’habitation ;

Considérant qu’elle sera reconstruite à l’identique de la façade, telle que représentée dans le permis d'urbanisme précédemment délivré ;

Considérant que cette démolition a eu lieu suite à des difficultés rencontrées en cours de chantier, notamment des problèmes de stabilité ;

Considérant que ces complications ont été confirmées par l’ingénieur stabilité en charge du suivi du chantier ;

Considérant que l’aspect extérieur de cette demande est identique à celui autorisé le 6 novembre 2007 ;

Considérant dès lors que la seule démolition de cet élément du bâtiment ne modifie en rien l’esthétique et les volumes du projet ;

Avis favorable.

ONZIEME OBJET

Dossier 14.660 – Demande de M. Dominique VAN GORP pour l’extension de la lucarne arrière existante et la modification des châssis d’une maison unifamiliale, avenue Vandromme 27.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Extension de la lucarne arrière existante et modification des châssis d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant (pour avis)

MOTIF : Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932).

AUDITION : Monsieur et Madame Van Gorp, le demandeur ; Monsieur Beublet, l’architecte.

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 transformation et de l’extension d’une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l’extension de la lucarne arrière existante, la modification de baies et de châssis et la réalisation de travaux intérieurs ;

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

Considérant que la demande est conforme au règlement régional d’urbanisme ;

Considérant toutefois que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l’annexe du rez ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant qu’en façade avant, les châssis et portes existants en bois peint en blanc (avec petits vitraux bleus) seront modifiés et remplacés par des châssis en bois peint en gris et une porte de garage en alu laqué gris ;

Considérant qu’il ressort des photos jointes à la demande que les travaux ont déjà été exécutés à l’exception du changement du châssis du rez-de-chaussée;

Considérant en outre que les plans des situations existante et projetée ne sont pas conformes aux situations qu’ils sont censés représenter (en particulier au niveau des châssis en façade avant) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **maintenir le châssis du rez-de-chaussée en façade avant moyennant d’éventuelles adaptations en vue d’améliorer l’isolation (voir mention de la commune ci-dessous)**
- **respecter les dispositions du code civil en matière de vues sur la propriété voisine de gauche depuis la terrasse du 1^{er} étage sans modification de mitoyen**
- **supprimer le wc dans la cuisine (il est supposé qu’il s’agit d’une erreur de plan)**

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

La commune ne s’oppose pas au remplacement du châssis du rez-de-chaussée en façade avant pour autant que les conditions de l’arrête de travaux de minime importance du 13 novembre 2008 soient respectées.

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.639 – Demande de la s.p.r.l. CLEARWIRE pour l’implantation d’un point d’accès WIMAX 2 WATTS comprenant 4 nouvelles antennes, 4 faisceaux hertziens et une antenne GPS, boulevard du Souverain 191 (Report d’avis – voir commission de concertation du 27 novembre 2008).

ZONE : **Au PRAS : zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant**
 Au plan particulier d'affectation du sol n° 25 (A.R. 29/09/1977) : zone de bâtiments privés (zone affectée aux bureaux et au commerce de détail)

DESCRIPTIF : **Implantation d’un point d’accès WIMAX 2 WATTS comprenant 4 nouvelles antennes, 4 faisceaux hertziens et une antenne GPS**

ENQUETE : **du 30 octobre au 13 novembre 2008. Deux lettres de réclamation, une lettre comportant 12 signatures, deux pétitions comportant 174 signatures et 11 signatures nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :**

- le principe de précaution
- le risque potentiel pour la santé des habitants (présence d’écoles et forte densité de la population dans le quartier)
- inquiétude face aux mesures effectuées par l’IBTP
- nombre déjà important d’antennes dans le quartier

MOTIF : **Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 25 en matière de hauteur maximale autorisée.**

AUDITION : **Néant (report d’avis).**

En date du 27 novembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l’attente de l’avis de la S.A. Astrid.

En date du 9 janvier 2009, la s.a. ASTRID a émis son avis (reçu par la Commune le 12 janvier 2009).

AVIS MAJORITAIRE (COMMUNE, IBGE) :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d’un espace structurant et en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique et d’embellissement du Plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et en zone de bâtiments privés (zone affectée aux bureaux et au commerce de détail) du plan particulier d'affectation du sol n° 25 arrêté par arrêté royal du 29 septembre 1977 ;

Considérant que la demande vise à implanter un point d'accès WIMAX 2 watt : placer 4 nouvelles antennes (60 cm), 4 faisceaux hertziens (Ø 30 cm) et une antenne GPS en toiture (contre les cheminées existantes) et en façade de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS en matière de hauteur admissible ;

Considérant que pour apprécier la compatibilité de la station projetée avec la zone, et en l’absence de nécessité de permis d’environnement pour la mise en service de telles installations, il y a lieu d’avoir égard également aux conséquences éventuellement nuisibles pour la santé des ondes électromagnétiques de l’installation projetée et ce, en vertu du principe de précaution lié à la nécessité de prendre en compte la qualité de la vie conformément à l’article 3 du Code bruxellois de

l'aménagement du territoire ;

Considérant que l'arrêté royal du 10 août 2005 fixant la norme pour les antennes émettant des ondes électromagnétiques entre 10 MHz et 10 GHz a réglementé les émissions électromagnétiques pour ce type d'antennes ; Que cet arrêté dispose qu'en dehors des zones de sécurité, le SAR (débit d'absorption spécifique) moyen sur tout le corps, dû aux rayonnements électromagnétiques ne peut dépasser les 0,02 W/kg ; Que cette norme introduit un facteur de précaution supplémentaire de quatre par rapport aux recommandations de l'ICNIRP (*International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection*) ;

Considérant que le demandeur a joint à sa demande un dossier technique complet conformément aux instructions de l'IBPT, avec réf. 20071029OPERPUB00426, accusé de réception du 14 mars 2007, selon lequel les antennes visées dans la présente demande de permis, prises isolément, ne peuvent causer un SAR propre supérieur à 0,001 W/kg ;

Vu l'adoption par le parlement bruxellois d'une ordonnance relative aux radiations non-ionisantes publiée le 14 mars 2007 au moniteur mais n'entrant en vigueur que le 14 mars 2009 ;

Considérant que le rapport de l'IBPT est une réponse nécessaire, mais non suffisante face à l'incertitude qui caractérise encore le champ des rayonnements électromagnétiques vu la présence d'immeubles d'habitation et d'écoles à proximité et compte tenu de l'augmentation récente et préoccupante du niveau des mesures de rayonnement effectuées à la demande de la Commune depuis 2003 sur divers sites d'antennes GSM à Auderghem ;

Considérant que les mesures réalisées par l'IBPT autour de ce site présentent des niveaux inquiétants et dépassant les normes visées par l'ordonnance mentionnée ci-dessus ;

Vu qu'actuellement les permis relatifs à de telles demandes ne peuvent être délivrés pour une durée limitée ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la s.a. Astrid en date du 9 janvier 2009 ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

AVIS DEFAVORABLE.

Le délégué de la COMMUNE ajoute les considérations suivantes :

Les normes fédérales de rayonnement devraient être adaptées en tenant compte des études récentes et des dispositions plus contraignantes fixées dans d'autres Etats, Régions et villes.

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant notamment les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme devrait être modifié pour supprimer toute dispense d'obtention de permis d'urbanisme et/ou d'avis de la commune pour l'installation d'antennes GSM (voir chapitre IX).

Il convient de mettre en œuvre la disposition du Cobat (article 102) qui permet au Gouvernement de décider que la validité des permis d'urbanisme d'installations des antennes GSM soient limités dans le temps comme c'est le cas par exemple pour les enseignes.

Il est dommageable que le nouveau RRU prévoit que les antennes dépassant de 4 m (+ la hauteur de l'acrotère) le gabarit de la toiture malgré le fait que dans l'avis transmis par la commune dans le cadre de l'élaboration du nouveau RRU, celle-ci avait jugé ce dépassement excessif.

Il s'avère utile de soumettre les installations d'antennes GSM à permis d'environnement afin de prendre en compte les nuisances de toute nature qu'elles entraînent dans un contexte environnemental déterminé par le lieu d'implantation. Il y a donc lieu de prévoir les modifications de la législation en cette matière.

AVIS MINORITAIRE (SDRB) :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et en zone de bâtiments privés (zone affectée aux bureaux et au commerce de détail) du plan particulier d'affectation du sol n° 25 arrêté par arrêté royal du 29 septembre 1977 ;

Considérant que la demande vise à implanter un point d'accès WIMAX 2 watt : placer 4 nouvelles antennes, 4 faisceaux hertziens en toiture et en façade de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS en matière de hauteur admissible ;

Considérant que cette dérogation est essentiellement liée à la hauteur de l'immeuble existant déjà en dérogation ;

Considérant l'avis favorable sans objection du 24/10/2008 du Service fédéral Mobilité et Transports, Direction générale du Transport aérien ;

Considérant que du point de vue strictement urbanistique, l'installation projetée s'intègre dans le cadre urbain environnant ; qu'en effet l'implantation de la station et des antennes a été étudiée de façon à réduire au maximum leur impact visuel ; que les éléments techniques sont de faible hauteur essentiellement implantés en retrait au niveau du dernier étage et peu perceptibles par rapport aux installations existantes ;

Considérant que le projet, par ses éléments d'intégration, peut s'envisager ;

Considérant que pour apprécier la compatibilité de la station projetée avec la zone, et en l'absence de nécessité de permis d'environnement pour la mise en service de telles installations, il y a lieu d'avoir égard également aux conséquences éventuellement nuisibles pour la santé des ondes électromagnétiques de l'installation projetée et ce, en vertu du principe de précaution lié à la nécessité de prendre en compte la qualité de la vie conformément à l'article 3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que selon les constatations de l'IBPT (Institut Belge des Services Postaux et des Télécommunications) et vérifiées sur des sites exposés aux champs électromagnétiques de plusieurs antennes ;

Considérant qu'il existe ainsi en matière de norme de santé, une garantie que chaque antenne faisant l'objet d'une demande de permis, ne produise un SAR propre supérieur à 0,001 W/kg ;

Considérant que le demandeur a joint à sa demande un dossier technique complet conformément aux instructions de l'IBPT, avec réf. 20071029OPERPUB00426, accusé de réception du 14/11/2007, selon lequel les antennes visées dans la présente demande de permis, prises isolément, ne peuvent causer un SAR propre supérieur à 0,001 W/kg, qui font partie intégrante du présent permis ;

Considérant que ce relais aura pour objectif de gérer le trafic INTERNET de la zone desservie par ce site et de répondre ainsi aux nouvelles technologies WiMax ;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que l'installation projetée est compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre environnant ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la s.a. Astrid ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

AVIS FAVORABLE à condition de respecter une distance de minimum 3 m entre l'antenne dénommée S3 sur les plans et l'antenne GPS de la s.a. Astrid.

AVIS AATL : ABSTENTION

TREIZIEME OBJET

Projet mixte – Demande de la s.a. C.T.E. pour la démolition d'une carrosserie et la construction d'une seniorie avec commerce (dossier 14.575) et l'exploitation d'installations classées (dossier 02/0746) - rubriques 40A (installation de combustion) et 68B (garage de 50 places), chaussée de Wavre 1468-1470 (Report d'avis – voir commission de concertation du 18 décembre 2008).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation avec un point de variation de mixité le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Démolition d'une carrosserie et construction d'une seniorie avec commerce et exploitation d'installations classées (installation de combustion et garage de 50 places)

ENQUETE : du 20 novembre au 4 décembre 2008. Trois lettres de réclamations ainsi que dix-neuf lettres-type nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- La hauteur et la profondeur du projet qui occasionneraient des nuisances en termes de lumière, d'ensoleillement et d'intimité
- L'aile projetée en intérieur d'îlot qui engendrerait notamment des problèmes de vues et de vis-à-vis
- La cuisine projetée en intérieur d'îlot (nuisances olfactives et sonores)
- Les craintes quant à la survie des arbres situés sur le pourtour de la parcelle
- Des questionnements quant aux végétations, aux nuisances sonores des équipements techniques, à l'impact du projet sur l'ensoleillement du voisinage, au chantier, ...

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)

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

Démolition de logements (PRAS 0.12)

Plus de 200 m² de commerce (PRAS 3.3)

Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement

Exploitation d'installations classées

AUDITION : Néant (report d'avis)

Avis Commune :

Avis AATL-DU : abstention

Avis AATL-DMS : excusé

Avis SDRB : excusé

Avis IBGE :

En séance du 18 décembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis.

Avis majoritaire (Commune) :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un point de variation de mixité 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 la démolition d'une carrosserie et de la construction d'une seniorie (96 logements) avec commerce et de l'exploitation d'installations classées (installation de combustion et garage de 50 places) ;

Considérant que le projet referme le front bâti et améliore l'intérieur de l'îlot par la création de deux zones de jardin en pleine terre de belles dimensions ;

Considérant néanmoins que la demande donne lieu à de relativement importantes excavations en zone de jardin et qu'il est possible de diminuer leur importance tout en assurant de bonnes conditions d'habitabilité des espaces aménagés au rez-de-chaussée (en façade arrière et dans l'aile perpendiculaire) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant, de toiture et d'emplacements de stationnement ;

Considérant que les dérogations (profondeur et toiture) liées à l'aile implantée en intérieur d'îlot sont particulièrement importantes (profondeur d'environ 40 m, largeur de 22 m et hauteur de rez+2) ;

Considérant toutefois l'existence actuelle d'un volume autorisé ayant une implantation similaire en intérieur d'îlot, les dimensions importantes de la parcelle, la configuration de l'îlot (dénivellé important entre la rue Valduc située à l'arrière du projet et la chaussée de Wavre le long de laquelle le projet s'implante) et la présence de constructions en intérieur d'îlot sur le terrain situé à l'arrière du projet ;

Considérant dès lors qu'une construction en intérieur d'îlot peut être acceptée moyennant le respect des caractéristiques de l'îlot et la préservation des qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le volume central du bâtiment principal, en dérogation au règlement régional d'urbanisme (hauteur de la façade avant et toiture), présente un impact visuel trop important ;

Considérant également que le volume de toiture de l'ensemble du bâtiment à front de rue (toiture courbe comportant de nombreuses et hautes lucarnes) s'apparente davantage à un étage

supplémentaire ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'expression architecturale de la façade avant afin d'améliorer son animation, de l'alléger et de mieux respecter le parcellaire de la chaussée ;

Considérant que la dérogation en terme d'emplacements de stationnement est justifiée étant donné le type de logements proposés (séniorie) ;

Considérant que la démolition des deux logements existants est largement compensée par la création de nouveaux logements ;

Considérant que la superficie commerciale (207 m²) n'est pas excessive, est justifiée vu la largeur de la parcelle et ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ;

Vu l'avis (pas d'objection) de Bruxelles Mobilité - AED émis en date du 24 juillet 2008 ;

Considérant les réclamations introduites au cours de l'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- diminuer l'impact visuel du volume central : hauteur de corniche ne dépassant pas celle de la partie gauche de l'immeuble, supprimer les terrasses supérieures en façade avant
- diminuer l'impact visuel des volumes de toitures côté rue : remplacer les toitures courbes par des versants de maximum 40°, diminuer le nombre et la hauteur des lucarnes (maximum 1,70 m de haut), revoir en conséquence le revêtement de la toiture
- diminuer de 1 étage la hauteur de la partie centrale de la façade arrière et intégrer au maximum l'ensemble des volumes des ascenseurs et autres dispositifs techniques au volume de toiture
- supprimer le 2^e étage de l'aile perpendiculaire implantée en intérieur d'îlot et la couvrir d'une vraie toiture végétale comportant notamment des arbustes ;
- n'implanter sur cette toiture aucun dispositif technique supplémentaire à ceux repris aux plans
- mieux respecter le niveau naturel du terrain (excavations en intérieur d'îlot à diminuer) et fournir un plan paysager d'aménagement détaillé des abords
- en façade avant, mieux respecter le parcellaire de la chaussée (minimum 3 travées marquées)
- revoir l'expression de la partie gauche du rez-de-chaussée de la façade avant afin de la rendre plus animée
- revoir et alléger le dessin des garde-corps
- prévoir en façade avant des châssis sans évacuation d'eau apparente
- encastrier les descentes d'eaux pluviales dans la façade
- réaliser les extractions de la cuisine par l'intérieur du bâtiment jusqu'en toiture du bâtiment principal
- côté gauche, limiter l'emprise du sous-sol afin qu'il ne déborde pas de la zone d'emprise hors sol du bâtiment ou afin qu'il ne déborde pas de la zone de terrasses projetées
- prévoir le bassin tampon tel que prévu au RRU pour lutter contre les inondations
- durant le chantier, assurer la préservation des arbres à maintenir

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

Avis minoritaire (IBGE) :

- Considérant la multiplicité des dérogations au RRU en matière de gabarit (profondeur,

hauteur, toiture) ;

- **Considérant en particulier que le projet prévoit un fort développement volumétrique en intérieur d'îlot et que celui-ci porte préjudice à la valorisation de la zone de cour et jardin ;**
- **Considérant de plus que le projet prévoit la démolition d'un bâtiment présentant des caractéristiques patrimoniales intéressantes ;**

l'IBGE estime dès lors que les options urbanistiques du projet ne répondent pas au bon aménagement des lieux et émet un avis défavorable.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

M. TOMSON

A. LEFEBVRE