

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

10-10-2017

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Monsieur J. VACANT, membre IBGE
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame C. KUHN, architecte
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS

1^{er} OBJET

Dossier 16798 – Demande de Monsieur Christian IMBRECHTS pour changer l'affectation d'un logement en équipement (cabinet médical et paramédical) au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte sis rue Jacques Bassem 19

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTION : changer l'affectation d'un logement en équipement (cabinet médical et paramédical) au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte

ENQUETE : du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

AUDITION : Monsieur Christian IMBRECHTS, le demandeur et Monsieur Gilles ROBRECHTS, l'architecte.

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

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, tel que modifié subséquemment ;
Considérant qu'il s'agit de changer l'affectation d'un logement en équipement (cabinet médical et paramédical) au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande ne concerne pas les autres étages de l'immeuble ; que l'accès à ces espaces se fait par la porte d'entrée existante ;

Considérant que le projet respecte les conditions de la prescription 0.12 4° du plan régional d'affectation du sol qui permet d'autoriser la modification totale de la destination d'un logement pour permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (cabinet médical et paramédical) ;

Considérant qu'un cabinet médical est une activité compatible avec le logement ;

Considérant dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural de la construction ;

Considérant que l'absence de réaction de la copropriété durant l'enquête publique vaut accord ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 16787 – Demande de Monsieur Pedro DAS NEVES MOREIRA pour transformer et agrandir un atelier existant en intérieur d'ilot en 2 logements et construire 2 étages et un volume de toiture sur l'atelier à front de rue et y aménager 2 logements, rue de la Vignette 37

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir un atelier existant en intérieur d'ilot en 2 logements et construire 2 étages et un volume de toiture sur l'atelier à front de rue et y aménager 2 logements

ENQUETE : du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017. Une demande de convocation à la commission de concertation ainsi que deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- l'impact du projet pour les constructions mitoyennes : la perte de vue et d'ensoleillement pour le n° 35, situé en retrait, due aux rehausses pour les étages projetés dans l'alignement de la

façade avant du n° 39 et à l'arrière, et pour l'extension du 1^{er} étage

- **la demande de communiquer les résultats de l'analyse de sol effectuée dans le jardin du n°35**
- **les sorties de cheminées**
- **l'augmentation des problèmes de stationnement**
- **la couverture partielle des toitures plates avec une toiture verte**
- **l'augmentation des nuisances sonores de la transformation de l'atelier en 2 logements, la plaine de jeux générant déjà beaucoup de bruit**

MOTIFS :

- **déroptions aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur et lucarnes) du titre I du RRU**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)**

AUDITION : Monsieur et Madame DAS NEVES MOREIRA, les demandeurs et Madame SURDIACOURT, l'architecte, Monsieur et Madame DELHAYE et leur fille, Madame de BELLEFROID, Monsieur PAUWELS, et Monsieur Bleiberg, les réclamants

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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, tel que modifié subséquentement ;
Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un atelier existant en intérieur d'ilot en 2 logements et de construire 2 étages et un volume de toiture sur l'atelier à front de rue et d'y aménager 2 logements ;

Considérant l'historique particulier de la parcelle cadastrale ;

Considérant que la parcelle comportait, en 1909, une maison d'habitation avec écuries (n°39) ;

Considérant que, depuis 1928, la parcelle était également occupée par une fabrique de soudure d'étain qui s'est agrandie au fil du temps ;

Considérant que le permis de bâtir de 1941 a autorisé un agrandissement de l'atelier et notamment la couverture d'une cour entre l'atelier et la maison du n°39 car celle-ci n'était plus affectée à l'habitation mais annexée à l'activité productive de la fabrique ;

Considérant cependant que cette dernière est à nouveau occupée comme logement, et ce depuis 1954, selon l'historique des inscriptions à la population ;

Considérant qu'en 1992, il a été constaté par le service de l'urbanisme, que l'habitation mise en location au n°39 était indissociable de l'atelier ; qu'il était par conséquent impossible de concilier les 2 locations ;

Considérant que la parcelle a, en 2002, été divisée en vue de la vente de 2 lots :

- lot1 : la maison du n° 39
- lot 2 : l'atelier, ainsi que tout le terrain en intérieur d'ilot, au n°37

Considérant que l'avis du Collège sur cette division n'apparaît ni dans l'acte d'achat du demandeur, ni dans le titre de propriété émis en 2002 ;

Considérant également que cette division a eu pour conséquence d'annexer l'ancienne cour de la maison à l'atelier, la maison du n°39 ne disposant donc plus d'espace extérieur ;

Considérant que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les 2 derniers permis d'urbanisme octroyés pour le bien (permis n°5214 du 5 mars 1941 et n°15625 du 8 mai 2013) portent uniquement sur des travaux relatifs aux ateliers (n°37) et excluent la construction du n°39 ;

Considérant que le terrain est indiqué en catégorie 3 dans l'inventaire sol de Bruxelles Environnement ; que l'attestation de l'état du sol doit être fournie dans la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que celle-ci ne figure pas à la demande ;

Vu l'avis du SIAMU du 2 août 2017 (T.1992.0605/6/APB/ac) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la transformation de l'atelier existant en intérieur d'ilot en 2 logements (2 chambres et 4 chambres), avec la création de 2 patios et l'aménagement d'une terrasse

- l'agrandissement, en intérieur d'îlot, d'un volume existant à l'arrière du 1^{er} étage de l'atelier
- la construction d'un immeuble de 2 logements à front de rue, sur une partie du rez-de-chaussée de l'atelier

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017 et que deux lettres de réclamation ainsi qu'une demande de convocation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- l'impact du projet pour les constructions mitoyennes : la perte de vue et d'ensoleillement pour le n° 35, situé en retrait, due aux rehausses pour les étages projetés dans l'alignement de la façade avant du n° 39 et à l'arrière, et pour l'extension du 1^{er} étage
- la demande de communiquer les résultats de l'analyse de sol effectuée dans le jardin du n°35
- les sorties de cheminées
- l'augmentation des problèmes de stationnement
- la couverture partielle des toitures plates avec une toiture verte
- l'augmentation des nuisances sonores de la transformation de l'atelier en 2 logements, la plaine de jeux générant déjà beaucoup de bruit

Considérant que le projet prévoit la démolition de la toiture à double pente de l'atelier et la construction de 2 étages et d'un nouveau volume de toiture à double pente ;

Considérant que le programme du bâtiment à construire à front de rue est réparti comme suit :

- au rez-de-chaussée : l'accès aux différents logements, ainsi qu'un local commun (vélos) ;
- au 1^{er} étage, un appartement 1 chambre (logement 3) d'environ 50m² avec terrasse
- au 2^{ème} étage et sous les combles, un appartement 2 chambres et bureau (logement 4) d'environ 90m² avec terrasse en façade avant

Considérant la création de nouveaux logements ;

Considérant que l'immeuble projeté à front de rue s'implante entre 2 bâtiments qui ne présentent pas le même alignement ;

Considérant que la construction mitoyenne de droite (n°35), ainsi que les 3 suivantes, présentent un alignement en recul d'environ 2,80m par rapport au front de bâtisse proposé ;

Considérant que l'atelier existant (construit en 1928) est aligné à la construction mitoyenne de gauche (n°39), ainsi qu'aux 3 autres maisons suivantes, vers la gauche ;

Considérant dès lors que l'alignement du bâtiment à front de rue est historique et pourrait être maintenu pour les nouveaux étages ;

Considérant toutefois qu'une transition plus harmonieuse pourrait être mise en place, d'autant qu'une construction similaire a été réalisée au n°29 de la rue ;

Considérant que les 2 étages projetés à front de rue reprennent l'alignement du n°39 et la profondeur de la construction du n°35 ;

Considérant qu'il y a lieu, afin d'estimer les dérogations du projet en matière de gabarit, d'aligner les 2 profils voisins en façade avant ;

Considérant que la demande déroge ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce

que les étages projetés pour la nouvelle construction à front de rue dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la profondeur moyenne des étages des maisons de cette portion de la rue (entre les n°25 et 45) est d'environ 9,50m ;

Considérant que la profondeur projetée aux 1^{er} et 2^{ème} étages atteint 12m, ce qui est excessif au vu de la typologie des constructions environnantes ;

Considérant également que les constructions voisines sont essentiellement des maisons unifamiliales ;

Considérant que l'aménagement de 2 logements dans le volume projeté à front de rue engendre la construction d'étages présentant des dimensions relativement importantes ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée à l'arrière du 1^{er} étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage observe un recul d'1,90m vis-à-vis de la limite mitoyenne de droite, respectant ainsi le code civil en matière de vues ;

Considérant que, vers la limite de gauche, la demande prévoit la pose d'un brise-vue sur le mur mitoyen, entre la terrasse projetée et la terrasse existante sur la toiture plate de l'atelier ;

Considérant cependant que cette terrasse, accessible depuis le logement du n°39, se trouve sur la toiture du n°37 ; que cette dernière n'a cependant jamais été autorisée ;

Considérant que le brise-vue, prévu sur l'entièreté de la profondeur de la terrasse, à savoir 4,80m, constitue une rehausse au niveau de la limite mitoyenne excessive ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture du bâtiment à construire à front de rue dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la toiture projetée s'aligne dans ses premiers mètres, en façade avant, au profil de la toiture de la construction mitoyenne de gauche, et en façade arrière, à la construction mitoyenne de droite ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liée au volume de toiture ne porte que sur une surface limitée ;

Considérant cependant qu'elle engendre des rehausses importantes du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que cette dérogation pourrait être acceptable, moyennant une réduction de la profondeur de l'immeuble et une réduction de son programme ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) en ce que la largeur de celle-ci dépasse les 2/3 de la largeur de façade (;

Considérant que cette dérogation est limitée à la corniche de la lucarne ; qu'elle ne porte que sur 15 cm ;

Considérant en outre que la hauteur de la lucarne est limitée à 1,30m ; que celle-ci participe à l'habitabilité de la chambre aménagée dans les combles ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet prévoit la transformation des ateliers en intérieur d'îlot en 2 logements répartis comme suit :

- **au rez-de-chaussée : un garage (logement 1), un logement 4 chambres avec bureau d'environ 300m² avec terrasse et patio et l'étage inférieur d'un duplex (logement2) 2 chambres avec bureau d'environ 90m² avec patio**
- **au 1^{er} étage : la chambre 4 et une salle d'eau du logement 1 et la chambre 2 et une salle d'eau du logement 2**

Considérant que les volumes transformés en intérieur d'îlot abriteront 2 logements de 2 et 4 chambres qui généreront une occupation et une activité importante en intérieur d'îlot et susceptible d'en perturber la tranquillité ;

Considérant que la construction en intérieur d'îlot est implantée au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, ; qu'il ne reste qu'une languette de terrain non construite pour l'aménagement du jardin ;

Considérant également que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse de l'annexe (chambre 4 du logement 1) dépasse entièrement les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que le volume existant, implanté à l'arrière de la parcelle et contre la limite mitoyenne de droite, est rehaussé d'1,44m afin de permettre l'aménagement d'une quatrième chambre pour le logement 1 ;

Considérant que le bâti existant a engendré la construction de murs mitoyens sur la quasi-totalité de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter toute rehausse supplémentaire de ceux-ci, et particulièrement en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à la rehausse de l'annexe du 1^{er} étage ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'emplacement de stationnement (titre VIII, art. 4) en ce qu'elle ne prévoit qu'un emplacement de parking pour 4 logements ;

Considérant que les constructions existantes s'étalent sur 434 m² au rez-de-chaussée pour une superficie de parcelle de 500m² ;

**Considérant que le projet prévoit la création de 2 patios (8,2 et 13,5m²) et d'une terrasse ;
Considérant cependant que ces démolitions ne portent que sur 60m² pour 375 m² maintenus ;**

Considérant dès lors que, malgré ces démolitions, de par la construction projetée à front de rue et l'agrandissement du 1^{er} étage, le ratio P/S est augmenté, passant de 94 à 130% ;

Considérant également que l'arrière de la parcelle donne directement sur la Promenade Verte ;

Considérant dès lors que l'implantation de 2 logements en intérieur d'îlot ne vise pas à une amélioration suffisante des qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a donc lieu de réserver des espaces suffisants pour permettre des plantations en pleine terre et l'aménagement d'un jardin ;

Considérant qu'un projet de reconversion de l'atelier en logement pourrait se justifier dans le cadre d'un environnement devenu essentiellement résidentiel ;

Considérant cependant que la présente demande engendre des dérogations trop importantes et une surdensification de la parcelle ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis doit être refusé.

3^{ème} OBJET

Dossier 16802 – Demande de Madame Anne MALFAIT pour mettre en conformité la rehausse de la toiture et la modification des lucarnes et aménager les combles d'une maison unifamiliale, avenue Walckiers 65

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : mettre en conformité la rehausse de la toiture et la modification des lucarnes et aménager les combles d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant – Uniquement pour avis.

MOTIFS : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la rehausse de la toiture et la modification des lucarnes et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la rehausse de la toiture
- la construction d'une nouvelle lucarne en toiture avant
- la rehausse de la façade arrière
- l'aménagement des combles en 2 chambres

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la modification de la toiture consiste en une rehausse du niveau du faîte d'environ 1 m et l'adaptation des pentes en conséquences ;
Considérant que le bien est implanté entre 2 constructions mitoyennes ;
Considérant que la construction voisine de droite présente un gabarit similaire et que celle de gauche est largement plus haute et plus profonde que la maison faisant l'objet de la demande ;
Considérant que les rehausses de la toiture et de la façade arrière s'adossent entièrement à cette construction ;
Considérant qu'une corniche en bois sera prévue en façade avant ;
Considérant que la demande porte également sur la construction d'une nouvelle lucarne en toiture avant ; que cette dernière présente des dimensions similaires à celles de la lucarne existante ;
Considérant que la rehausse de la façade arrière et la modification des pentes de la toiture permettent d'améliorer l'habitabilité des combles sans engendrer de rehausse excessive du mur mitoyen de droite ;
Considérant que les combles sont aménagés en 2 chambres confortables ;
Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que les modifications projetées en façade avant de l'immeuble s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien et de la ZICHEE ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

5^{ème} OBJET

Dossier 16800 – Demande de Monsieur Christophe PISARSKI pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extension à l'arrière du rez-de-chaussée et remplacement des menuiseries en façade avant), rue du Villageois 107

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale (extension à l'arrière du rez-de-chaussée et remplacement des menuiseries en façade avant)

ENQUETE : néant. Uniquement pour avis

MOTIFS : application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Christophe PISARSKI.

Avis Commune :

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DMS :

**Avis CITYDEV.BRUSSELS :
EXCUSE**

**Avis Bruxelles Mobilité :
ABSENT**

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale (extension à l'arrière du rez-de-chaussée et remplacement des menuiseries en façade avant) ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1979 pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que les travaux n'ont pas été mis en œuvre conformément au permis délivré ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **la régularisation de la modification de l'annexe réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée**
- **la régularisation de la modification des châssis et porte d'entrée en façade avant**

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

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la toiture de l'extension, prévue initialement dans la prolongation de la pente de la toiture principale de la maison, a été réalisée plate ;

Considérant que cette annexe présente une superficie d'environ 10m² ;

Considérant que la demande comporte une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que la hauteur sous plafond de l'extension n'atteint pas 2,50m (2,30m) ;

Considérant cependant que la configuration de la toiture plate permet de disposer d'une hauteur sous plafond continue ; que plus des 2/3 des espaces de vie du rez-de-chaussée disposent d'une hauteur sous plafond de 2,60m ;

Considérant de plus que la pièce est pourvue, en façade arrière, d'une large baie vitrée ouverte sur le jardin ;

Considérant de plus que le volume réalisé est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) est acceptable ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée d'origine ont été remplacés par des menuiseries en PVC structuré de ton bleu foncé ;

Considérant que ceux-ci présentent des petits bois rappelant les divisions d'origine ;

Considérant que la demande prévoit également la remise en état pristin de la zone de recul par la suppression de l'emplacement de stationnement et son réaménagement en jardinet clôturé par un muret en maçonnerie ;

Considérant par conséquent que l'adaptation de la zone de recul permet de faire cesser une infraction urbanistique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'imposer des délais de réalisation pour ces actes et travaux d'aménagement de la zone de recul, en application de l'article 192 du CoBAT ;

Considérant qu'il y a lieu d'exécuter les travaux relatifs à la zone de recul dans les 6 mois de la délivrance du permis ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

6^{ème} OBJET

Dossier 16793 – Demande de S.P.R.L. GOE pour mettre en conformité, transformer et agrandir un immeuble mixte (entrepôt et 2 logements) et un entrepôt en intérieur d'îlot en un immeuble de trois logements, sis rue Valduc 307

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité, transformer et agrandir un immeuble mixte (entrepôt et 2 logements) et un entrepôt en intérieur d'îlot en un immeuble de trois logements

ENQUETE : du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017. Une lettre de réclamations nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement le placement des velux sur le côté gauche de la toiture, qui offriront une vue directe chez la voisine du n° 309

MOTIFS : - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

AUDITION : Monsieur John GENTRIC, le demandeur et Monsieur Olivier DE MEULEMEESTER, l'architecte et Madame ROTTHIER, la réclamante.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité, transformer et agrandir un immeuble mixte (entrepôt et 2 logements) et un entrepôt en intérieur d'îlot en un immeuble de trois logements ;

Considérant que la situation de droit du bien consiste en un atelier implanté à l'arrière de la parcelle (PU n°4680 du 19 mars 1937) et un immeuble à front de rue, comportant 2 logements et un dépôt-remise au rez-de-chaussée (PU n° 7278 du 25 août 1954) ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble a été, sans l'obtention préalable d'un permis de bâtir, unifié à celui de l'immeuble du n°309 et transformé en un commerce (vente de motos) ;

Considérant que les deux cours de la parcelle, celle à l'arrière de l'atelier et celle entre l'immeuble et l'atelier, ont également été couvertes sans autorisation ;

Considérant que ces volumes supplémentaires constituent donc aujourd'hui une situation de fait infractionnelle ;

Considérant que la demande porte donc plus précisément sur :

- la suppression du commerce implanté au rez-de-chaussée sans autorisation et la fermeture de la baie réalisée entre les rez-de-chaussée du 307 et du 309
- la transformation de l'atelier en un logement 2 chambres (logement 1)
- la transformation du dépôt du rez-de-chaussée en un garage, un local commun (vélos) et une partie du logement 1 (hall, 1 chambre et une salle de douche)
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, entre l'immeuble à front de rue et l'atelier
- la modification des logements des étages (logement 2 au 1^{er} et logement 3 au 2^{ème} étage et sous les combles)
- l'aménagement des combles en une chambre avec salle de bain
- la régularisation de la construction d'un petit volume fermé à l'arrière du 1^{er} étage
- la construction d'une lucarne en toiture arrière

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements et la création d'un nouveau logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le placement des fenêtres de toiture sur le côté gauche de la toiture de l'atelier, offrant une vue directe vers la propriété voisine du n°309 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit de transformer l'atelier existant de droit en un logement 2 chambres ;

Considérant que la seconde chambre, la buanderie et le hall d'entrée de ce logement sont créées à l'arrière du bâtiment existant à front de rue, la partie avant étant dédiée à la création d'un garage, d'un local vélo commun et au hall et escalier communs ;

Considérant que l'extension réalisée sans permis à l'arrière de l'atelier sera entièrement démolie au profit d'un espace de jardin planté en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit également la démolition de l'extension réalisée sans permis entre le bâtiment à front de rue et l'atelier ;

Considérant que celle-ci est remplacée par une extension à toiture plate ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que cette extension dépasse les profils des constructions mitoyennes autorisées ;

Considérant que cette extension permet d'assurer la liaison entre les pièces du logement aménagées à l'avant et celles aménagées à l'arrière de la parcelle ; qu'elle est implantée entre des murs mitoyens existants et n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen ;

Considérant cependant que cette extension, qui abrite la salle à manger du logement 1, ne permet de libérer que la moitié de la superficie de la zone pour l'aménagement du jardin ;

Considérant que, dans le cadre d'une transformation d'un bâtiment situé en intérieur d'îlot en logement, il y a lieu de viser à une amélioration significative des qualités végétales et paysagères de cet intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter au maximum l'emprise de l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée afin de libérer cette surface pour l'aménagement du jardin ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande prévoit également la construction, dans l'atelier, d'un niveau supplémentaire ;

Considérant que ce niveau est entièrement aménagé sous la toiture à double pentes existante et qu'il ne disposera que d'une hauteur sous plafond limitée ;

Considérant de plus que la structure de la toiture est maintenue et limite encore l'habitabilité de ce niveau ;

Considérant en outre que trois fenêtres de toiture sont prévus dans chaque pan de toiture ; que ceux-ci permettent un éclairage naturel généreux des pièces de vie aménagées dans l'ancien atelier mais que, depuis le niveau en mezzanine, ils engendrent des vues non conformes aux dispositions du code civil ;

Considérant dès lors que la suppression de ce niveau en mezzanine permet d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie du logement 1 et de limiter les nuisances en intérieur d'îlot ;

Considérant que les 2 logements existants aux étages de l'immeuble à front de rue sont réaménagés ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage (logement 2) a été légèrement agrandi par la construction d'un petit volume, sur la moitié de la terrasse ; qu'elle n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension possède des dimensions réduites (2,5m²) et qu'elle permet d'agrandir quelque peu la chambre du logement 2, rendant celle-ci conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement des combles en une chambre avec salle de bain pour le logement 3 ;

Considérant qu'une lucarne est réalisée en toiture arrière, que cette dernière permet d'améliorer l'habitabilité des combles ;

Considérant que les dimensions de la lucarne respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle s'intègre discrètement au bâti ;

Considérant cependant que l'escalier d'accès à cet étage se situe sous la pente de toiture, laissant moins d'1,40m de hauteur libre au droit de l'escalier ;

Considérant que cette hauteur réduite ne permet pas d'assurer un accès aisé à la chambre ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis et sur la pose d'une nouvelle porte de garage en façade avant ;

Considérant que les châssis ont été remplacés par des menuiseries en PVC présentant des divisions différentes de celles d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée a, elle aussi, été remplacée par une porte vitrée en PVC ;

Considérant que ces menuiseries appauvrissent les caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la largeur de l'extension du rez-de-chaussée à un couloir d'accès (maximum 1,80m de large au nu extérieur du mur) au profit de l'aménagement du jardin et revoir l'aménagement du logement 1 en conséquence
- supprimer la mezzanine projetée dans l'atelier
- revoir l'accès à l'étage aménagé sous les combles
- prévoir, en façade avant, des châssis plus qualitatifs en bois, en PVC structuré ou en aluminium texturé reprenant des divisions similaires aux châssis d'origine et une porte en bois présentant des caractéristiques similaires à celle d'origine
- fournir l'avis du SIAMU sur la demande adaptée

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

7^{ème} OBJET

Dossier 16558 – Demande de Monsieur Quentin VERWACHT pour construire des lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale sise rue Valduc 296

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire des lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame VERWACHT, l'épouse du demandeur et Monsieur Thierry LAMY, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de construire des lucarnes en toiture d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande modifiée en cours de procédure, conformément à l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la demande initiale visait principalement la construction d'une extension d'une profondeur de 3 m à l'arrière à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2016 au 1^{er} décembre 2016, une lettre de réclamation qui a été introduite en cours d'enquête et à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 15 décembre 2016, le demandeur a introduit des plans modificatifs à son initiative le 12 juillet 2017 ;

Considérant que la demande adaptée vise à construire deux lucarnes en toitures avant et arrière en lieu et place de l'extension à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages prévue dans la demande initiale ;

Considérant que la demande a pour but d'agrandir les chambres existantes sous les combles et de créer une salle de douche et un WC entre celles-ci ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes dépassent le profil des toitures de plus de 2 m ;

Considérant que les lucarnes présentent une hauteur de 2,25 m à l'avant et de 2,50 m à l'arrière par rapport au profil de la toiture ;

Considérant qu'elles sont implantées en retrait par rapport aux plans des façades avant et arrières ;

Considérant qu'elles sont composées de portes-fenêtres à 3 vantaux ;

Considérant que les larges proportions vitrées de ces lucarnes en limitent l'impact visuel ;

Considérant par conséquent qu'elles s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et du bâti environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également la construction d'un balcon de 2,5 m² à l'arrière du 2^{ème} étage ; qu'il se développera sur toute la largeur de la façade et sur 1,11 m de profondeur ;

Considérant qu'en vue de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues, un bac planté de 1,90 m de large est prévu en partie droite de celui-ci ;

Considérant qu'un pare-vues de 1,90 m de hauteur, sur une longueur d'environ 1,80 m sera placé le long du mur mitoyen de gauche (n°294) ;

Considérant qu'il dépassera en hauteur le mur mitoyen existant de 0,55 m ;

Considérant que ce pare-vues est implanté hors de l'emprise de ce mur mitoyen, conformément au règlement communal sur les bâtisses et en vue de permettre toute modification ultérieure de ce dernier ;

Considérant que la façade arrière de la construction mitoyenne de gauche (n°294) est implantée à 1,64 m en retrait par rapport à la façade arrière du bien concerné par la demande ;

Considérant que le balcon concerné par la demande s'implantera à la même hauteur qu'une terrasse existante à l'arrière du 2^{ème} étage du voisin de gauche ;

Considérant néanmoins que l'accès vers celle-ci se fera via la lucarne de la chambre arrière aménagée dans les combles, ce qui lui confère un caractère accessoire et limite son utilisation ;

Considérant qu'au niveau de la représentation de la lucarne en toiture avant, des discordances existent entre le plan, la coupe et l'élévation ; qu'il y a lieu de les adapter afin de lever ces discordances ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger l'élévation avant pour faire correspondre l'implantation de la lucarne en toiture avant avec sa représentation en plan et en coupe ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarnes (titre I, art. 6) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

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

8^{ème} OBJET

Dossier 16759 – Demande de Madame Melody DERMINE pour unifier deux maisons, supprimer un logement, créer des chambres d'hôtes, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale sise avenue François-Bernard Verboven de 9 à 11

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : unifier deux maisons, supprimer un logement, créer des chambres d'hôtes, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale

ENQUETE : du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame Melody DERMINE, la demanderesse.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet 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, tel que modifié subséquentment ;

Considérant qu'il s'agit d'unifier deux maisons, supprimer un logement, créer des chambres d'hôtes, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- l'unification de deux maisons unifamiliales ;
- la suppression d'un mur porteur au rez-de-chaussée pour fusionner les deux maisons mitoyennes ;
- la modification des baies en façade avant au 1^{er} et 2^{ème} étages du n°9 ;
- la rehausse et la modification de la façade avant du n°11 ;
- la construction d'une véranda à l'arrière du 1^{er} étage du n°11 ;
- la modification de baies en façade arrière du n°11 ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que les deux maisons unifamiliales ont été unifiées via l'ouverture de baies intérieures dans le mur mitoyen entre les deux constructions ;

Considérant que l'ouverture principale a permis l'aménagement d'une salle à manger commune à l'avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette ouverture vise également à créer une circulation aisée entre les deux maisons ; que les deux cages d'escaliers indépendantes permettant l'accès aux étages ont été conservées telles qu'à l'origine ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la véranda construite à l'arrière du 1^{er} étage de l'immeuble n°11 dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que, d'après les photographies aériennes, cette modification a été effectuée après 1971 ;

Considérant qu'elle se développe sur une profondeur d'environ 1,25 m sur le toit plat de l'extension existante de droit à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle a permis d'agrandir les pièces du 1^{er} étage et particulièrement la chambre et la salle de bain situées en partie arrière ; qu'elle permet un apport significatif de lumière vers ces deux pièces ;

Considérant que cette annexe n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de modifications apportées aux façades avant des deux immeubles ;

Considérant que le dossier a dès lors été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que les façades avant des deux immeubles ont été rehaussées d'un étage ; que les caractéristiques architecturales de ces rehausses (matériaux, etc.) indiquent qu'elles ont probablement été effectuées lors de leur construction ;

Considérant qu'en façade avant l'ensemble des menuiseries de l'immeuble n°11 et le petit châssis au 1^{er} étage de l'immeuble n°9 ont été remplacés ;

Considérant que ces modifications s'intègrent discrètement aux caractéristiques architecturales des deux biens ;

Considérant que la demande vise également à modifier la destination d'un logement aux étages de l'immeuble n°9 en deux chambres d'hôtes ;

Considérant que ces deux chambres d'hôtes disposeront chacune d'une salle-de-bain ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que les deux maisons unifiées n'ont pas modifié les superficies dévolues au logement ;

Considérant dès lors que l'aménagement des deux chambres d'hôte est une activité compatible avec le logement ; dès lors que la continuité du logement est assurée, conformément à la prescription 2.5.4° du PRAS ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la luminosité effective dans certaines chambres, dans la salle à manger au rez-de-chaussée et dans le bureau ne sont pas suffisantes ;

Considérant que la superficie nette éclairante pour la salle à manger en partie avant du rez-de-chaussée est égale à 3,60 m² au lieu des 4,76 m² minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur un déficit de 1,16 m² ;

Considérant que la superficie nette éclairante au 1^{er} étage dans la chambre (du n°9) et le bureau (du n°11) est respectivement égale à 2,10 m² et 1,7 m² au lieu des 2,80 m² minimum requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la chambre du n°11 située sous les combles bénéficie, quant à elle, d'une surface nette éclairante de 0,90 m² au lieu des 3,60 m² requis par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que dans ces pièces de vie la dérogation porte respectivement sur des déficits de 0,70 m², 1,10 m² et 2,70 m² ;

Considérant que la grandeur des baies en façade avant des immeubles, telle que prévue dans les permis d'urbanisme de 1949 et 1929, ne permet pas de respecter cette disposition ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir le placement d'une fenêtre de toiture dans le pan de toiture avant de l'immeuble n°11 afin d'assurer un apport de lumière suffisant dans la chambre située sous les combles ;

Avis favorable à condition de placer une fenêtre de toiture au niveau de la chambre des combles du n° 11.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises.

La dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est, quant à elle, refusée.

9^{ème} OBJET

Dossier PE/1169 – Demande du SERVICE PUBLIC REGIONAL DE BRUXELLES pour l'exploitation des ateliers mécaniques, de travail du bois, de manutention de signalisation routières et autres, utiles à l'entretien des voiries, en ce compris le stock des produits de lutte contre le gel sis rue Jules Cockx 9 à 11.

ZONE : Au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Exploitation des ateliers mécaniques, de travail du bois, de manutention de signalisation routières et autres, utiles à l'entretien des voiries, en ce compris le stock des produits de lutte contre le gel

ENQUETE : Du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application des articles 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

AUDITION : , les demandeurs

Avis Commune :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de l'exploitation des ateliers mécaniques, de travail du bois, de manutention de signalisation routières et autres, utiles à l'entretien des voiries, en ce compris le stock des produits de lutte contre le gel ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12 septembre 2017 au 26 septembre 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'absence de compartimentage entre le parking couvert et les stockages de déchets, de produits et de matériels ;

Considérant que le système de ventilation mécanique du parking couvert est hors service ;

Considérant que des pneus sont mélangés avec des produits dangereux (huile, etc.) et des compresseurs ;

Considérant que le local de peinture (magasin 5) ne comprend ni porte Rf, ni ventilation ;

Considérant que les installations électriques à basse et à haute tension sont non conformes ;

Considérant que les citernes de saumure de chlorure de sodium qui est produit irritant et donc dangereux sont à simple paroi sans encuvement ;

Considérant que le local de la cabine à haute tension n'est pas ventilé et sert de dépôt ;

Considérant que les eaux usées du car-wash sont rejetées à l'égout public sans traitement ;

Considérant l'avis du SIAMU ci. 1995. 1131/8/ABB/vh du 03/06/2016 ;

Considérant l'audit énergétique réalisé par T4M en avril 2017 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Compartimenter en mode Rf le parking couvert et les zones de stockage ;**
- **Rétablir la ventilation mécanique du parking couvert ;**
- **Séparer le stockage des pneus des autres stockages conformément à l'article 26 de l'arrêté garage ;**
- **Concernant le local peinture : placer une porte Rf et une ventilation vers l'extérieur ;**
- **Mettre en conformité les installations électriques à basse et haute tension ;**
- **Proposer une solution pour les citernes contenant de la saumure de chlorure de sodium pour éviter tout risque de pollution du sol et des eaux : bassin d'encuvement/rétention, citernes double-paroi ;**
- **Concernant le local à haute tension : éliminer le dépôt et installer une ventilation haute et basse directement vers l'extérieur ;**
- **Placer un débourbeur pour traiter les eaux usées provenant de la zone de lavage de véhicules ;**
- **La zone de chargement ne peut être rincée à l'eau si l'avaloir est maintenu ;**

- **Respecter l'avis du SIAMU ci. 1995. 1131/8/ABB/vh du 03/06/2016 ;**
- **Mettre en œuvre le plan d'action de l'audit énergétique dans les 5 ans.**

10^{ème} OBJET

Demande de permis d'environnement de classe 1B (dossier 1222) et de permis d'urbanisme (dossier 16760) pour démolir un immeuble de bureaux et deux maisons unifamiliales, construire un ensemble composé de 8 maisons unifamiliales et un immeuble de 8 duplex sur un parking commun de 35 emplacements ainsi qu'un immeuble de 56 appartements comprenant au rez-de-chaussée deux espaces d'équipements/professions libérales (395m²) et un parking en sous-sol de 135 emplacements répartis sur deux niveaux et aménager les abords.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone verte le long d'un espace structurant

DESCRIPTION :

Démolir un immeuble de bureaux et deux maisons unifamiliales, construire un ensemble composé de 8 maisons unifamiliales et un immeuble de 8 duplex sur un parking commun de 35 emplacements ainsi qu'un immeuble de 56 appartements comprenant au rez-de-chaussée deux espaces d'équipements/professions libérales (395m²) et un parking en sous-sol de 135 emplacements répartis sur deux niveaux et aménager les abords

ENQUETE :

du 31 août 2017 au 14 septembre 2017. 28 lettres de réclamations individuelles, 309 lettres type dont une hors délai ainsi qu'une pétition en ligne comportant 2028 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- le caractère unilingue de la demande
- le refus du raccordement aux égouts de la Commune d'Overijse
- des remarques sur le rapport d'incidence : l'infiltration des eaux en zone verte qui ne constitue pas une amélioration de la zone, l'accès aux serres et le caractère éducatif de celles-ci, le niveau de la nappe phréatique, les comptages limités et insuffisants du trafic, l'estimation non réaliste de l'impact du projet sur son environnement
- le manque d'emplacements de stationnement dans la rue et l'augmentation excessive du trafic, l'utilisation peu réaliste d'un parking public pour les visites de courte durée
- le non respect de la zone non constructible de 30m le long de l'autoroute
- l'insuffisance de la justification des dérogations du projet aux règlements urbanistiques
- les impacts négatifs du projet sur le village de Jesus-Eik (visuel, circulation, gabarits, densité, trafic)
- l'implantation d'un projet de grande échelle dans un environnement villageois et de constructions ouvertes avec jardins
- la construction de l'entièreté de la zone constructible et la conséquence de l'utilisation de la zone verte comme jardin des immeubles
- les bâtiments projetés qui dépasseront le niveau des constructions environnantes, principalement des villas (+ 2)
- l'espace commercial, qui, comme l'hôtel dans le précédent projet, n'a pas sa place dans une zone résidentielle
- la concentration trop élevée du nombre d'habitants sur un espace resserré entre la lisière de la forêt et la bretelle d'autoroute
- les gabarits de ce complexe qui détruiraient le paysage des lisières de forêt et d'une des portes d'entrée de la Région de Bruxelles-Capitale

- le nombre d'espace de parking, insuffisant par rapport au nombre d'habitants, visiteurs et employés prévus. Cela impliquera la présence de véhicules sur la drève de Willericken qui entraveront le trafic et provoqueront des embouteillages
- le parking souterrain pourrait faire usage de parking de transit pour le futur métro, or il s'agit d'un parking privé
- en ce qui concerne la circulation, aucune enquête n'a été réalisée pour le territoire d'Overijse
- qu'est-il prévu comme trottoirs, pistes cyclables, accès aux transports en commun...
- les nuisances du chantier (charroi de 1650 camions de 20 tonnes avec seule issue vers le ring et par le centre de Jesus Eik, bruit et poussière)
- la société ARH INVEST manque de capitaux, ce qui conduira le projet à l'échec
- si le projet n'aboutit pas, la MIVB est susceptible d'acheter cet espace pour l'exploitation d'une station de métro sur le territoire d'Auderghem et Overijse, qui est contre cette idée. Le parking souterrain deviendrait un parking de transit
- l'évacuation des eaux usées et de l'eau de pluie qui ne peut se réaliser dans la zone verte et la forêt de Soignes (zone Natura 2000 et site classé) : quelles solutions sont prévues en cas de défaillance de la station d'épuration ?
- l'impossibilité de construire dans une zone verte et d'y installer des stations d'épuration d'eau car de nombreuses substances ne seront pas éliminées et se retrouveront progressivement dans la nappe phréatique et les milieux humides de la forêt
- la nécessité d'installer un bassin d'orage pour recueillir les eaux pluviales et les recycler pour un usage domestique
- la haute valeur biologique et la qualité faunistique remarquable de la zone concernée

MOTIFS :

- application des prescriptions générales 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés), 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²), 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde), 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées), art.10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence
 - création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements
 - garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps)
- application de l'article 40 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : exploitation d'installations classées (rubriques 40A, 55-1A, 56A, 68B, 88-2B, 104A, 132A, 153A)

AUDITION :

Monsieur Tanguy MAISIN l'architecte et ses collaborateurs, Madame GEORGES, Monsieur PLANCQUEEL, Monsieur RUBEN, Monsieur REMY et Monsieur CHENU.

Madame VERHAERT, Monsieur VERHAERT, Monsieur DEWOLF, Monsieur ROBE pour le CODA et ASEPRÉ, Monsieur LEMAIRE, Monsieur de HOLLAY, Madame DEMEY, Monsieur VANDERLINDEN, Maître TRIGAUX, Maître DE PRETER, avocat de la commune d'Overijse, Madame CATRY pour OVERIJSE, Madame HYE et Monsieur STICHELMANS,

Monsieur MAENE, Monsieur PLEITINX, Monsieur STENUIT pour les Amis de la Forêt de Soignes, Monsieur GEUENS, Monsieur DE SMEDT, Monsieur KURAOGLU, Monsieur d'ANSEMBOURG, Monsieur LEMAIRE, les réclamants.

Considérant qu'après un échange de vues, la Commission de concertation décide de reporter son avis en attente de l'avis officiel de l'avis de Bruxelles-Mobilité.
