

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

08-02-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mr. B. COLLARD, membre Commune (présent pour le premier point)
Mme J. BAYOT, Secrétaire et membre (uniquement pour le premier point)
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjointe
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjointe
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :
Mr. D. GOSUIN
Mr. H. CONVENT (membre IBGE)

PREMIER OBJET

Dossier 14.254 – Demande de la s.a. MOBISTAR pour l'implantation d'une station de télécommunication sur le toit d'un immeuble à appartements sis rue Valduc, 47.

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

DESCRIPTIF : Implantation d'une station de télécommunication

ENQUETE : du 12 au 26 janvier 2007. Soixante-six lettres de réclamation et 991 lettres type nous sont parvenues dont dix lettres hors délais. Elles concernent principalement :

- le préjudice esthétique que cette installation porterait au quartier (implantation trop visible sur un bâtiment dénotant déjà avec les constructions voisines)
- le risque potentiel pour la santé des habitants du quartier qu'engendreraient ces antennes
- présence d'écoles et de crèches dans le quartier
- risque de diminution de la valeur vénale des immeubles voisins
- le prétendu vice de procédure concernant une précédente demande introduite le 06/02/2006 (absence d'enquête publique)

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : Madame Hauptmann représentant le demandeur, Maud Bacchichet, une journaliste et 39 réclamants : les habitants du quartier de la rue Valduc et ses alentours (Kouter, Geyskens, Traquets, Vandromme, Berlaimont, De Brouckère, Paons, Swevers, Meuniers, Wavre, Vandergoten, Ecoliers)

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

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

Considérant qu'il s'agit de l'implantation d'une station de télécommunication sur le toit d'un immeuble à appartements ;

Considérant que cette station relais est constituée de 3 antennes GSM et 3 antennes UMTS placées chacune sur un mât de hauteur variable (maximum 3 m) ;

Considérant que le point le plus haut desdites installations dépassera le profil de toiture de l'immeuble de quasiment 4,50 m ;

Considérant dès lors que la station de télécommunication dénote avec les caractéristiques urbanistiques du cadre environnant direct ;

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 ;

Vu le rapport de l'IBPT (Institut Belge des Services Postaux et des Télécommunications) avec réf. accusé de réception du 09/11/2006 qui fait partie intégrante de la présente demande ;

Considérant que les valeurs évoquées dans ce rapport sont 4 fois inférieures à la norme ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection) préconisée par l'OMS

(Organisation Mondiale de la Santé) ;

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

Considérant les nombreuses réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance dont l'opposition de l'un des copropriétaires de l'immeuble ;

Avis défavorable.

Avis complémentaire de la Commune

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, de crèches 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 qu'une rencontre doit avoir lieu avec l'IBPT ;

Le délégué de la commune ajoute à l'avis défavorable précédent 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 12 juin 2003 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 article 14).

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 ne dépassant pas de 4 m (+ la hauteur de l'acrotère) le gabarit de la toiture, sont conformes au RRU et de ce fait dispensées des mesures particulières de publicité. Dans l'avis transmis par la commune dans le cadre de l'élaboration du nouveau RRU, celle-ci avait jugé ce dépassement excessif et avait proposé de limiter à 3 m.

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.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.238 – Demande de Madame Martine Van Grunderbeeck pour la construction d’une extension sur 3 niveaux à l’arrière d’une maison unifamiliale, sise rue Théodore Baron, 22.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Construction d’une extension sur 3 niveaux à l’arrière d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 au 28 janvier 2007. Quatre lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement :

- la modification du mur mitoyen
- l’augmentation du vis-à-vis du aux baies des étages
- la réduction de la luminosité
- “la création d’une cheminée ascensionnelle pour le bruit”

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Mme Van Grunderbeeck (demanderesse), l’auteur de projet (Mr. Bonnoron) et les réclamants : Mr Jeannée (co-proprétaire du n° 46 rue des Paysagistes), Mme Jeannée (co-proprétaire du n° 46 rue des Paysagistes), Mme Rodriguez (n° 48 rue des Paysagistes) et Mr Moriau (n° 20, rue Théodore Baron)

-

Après un échange de vues, la commission de concertation décide, à l’unanimité, de reporter son avis, afin de permettre une visite sur place.

TROISIEME OBJET

Demande de FEDIS pour le placement d'une enseigne sur l'immeuble, sis avenue E. Van Nieuwenhuysse, 8.

ZONE : Au PRAS : espace structurant et zone administrative

DESCRIPTIF : Placement d'une enseigne sur la façade principale du bâtiment

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis).

MOTIF : Dérogation au R.R.U. (titre VI – enseignes parallèles à une façade)

AUDITION : Néant

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

Considérant qu'il s'agit de placer une enseigne sur la façade principale d'un immeuble de bureaux, au niveau du 2^{ème} étage en retrait par rapport à la façade principale ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone administrative et espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant que la demande se situe en zone générale du R.R.U. ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du R.R.U. en matière d'enseignes parallèles en ce que :

- l'enseigne ne se situe pas sous le seuil des baies de l'étage concerné ;
- la saillie est de 30 cm au lieu de 25 cm ;

Considérant la nécessité pour cette entreprise de se signaler ;

Considérant la qualité esthétique du dispositif (lettres découpées en aluminium de couleur bleue) ;

Considérant que l'épaisseur des lettres n'est que de 10 cm, et que la saillie totale de 30 cm est due aux supports de fixation ;

Considérant que la totalité des étages inférieurs de l'immeuble est vitrée, et qu'il y a donc lieu de placer l'enseigne au 2^{ème} étage ;

Considérant que cet étage est en retrait et qu'il n'est pas possible de placer l'enseigne sous le seuil des baies ;

Considérant la discrétion de cet enseigne par rapport à la grandeur du bâtiment ainsi que sa bonne intégration esthétique ;

Avis favorable pour une durée de 9 ans.

-

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.249 – Demande de Monsieur Eric COPPENS pour la transformation et l’extension d’une maison unifamiliale sise rue Robert Willame, 47.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 14 au 28 janvier 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques

AUDITION : Monsieur Coppens et son architecte

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

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

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale trois façades implantée en intérieur d’îlot ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la démolition d’une véranda existante, la construction d’un volume arrière sur deux niveaux et la régularisation d’une annexe latérale au rez-de-chaussée (garage) ;

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

Considérant que le projet n’engendre aucune modification de mitoyen ;

Considérant que le garage à régulariser est implanté à faible distance de la limite de propriété (environ 90cm) et que d’après les plans, sa toiture déborde au-dessus de la propriété voisine ;

Considérant néanmoins qu’il est implanté en contrebas de celle-ci et qu’il présente une faible hauteur ;

Considérant qu’il a été construit il y a de nombreuses années (environ 1960) ;

Considérant qu’il n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu’il n’existe aucune possibilité de stationnement dans ce tronçon de rue ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- la toiture du garage ne peut pas déborder au-dessus de la propriété voisine ;
- revoir l’aménagement de l’allée donnant accès au garage en l’intégrant mieux à l’aménagement du jardin et en utilisant des matériaux perméables (dalles gazon, dolomie stabilisée, ...).

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.217 – Demande de Madame DE GROOTE Brigitte pour la rénovation et le changement de destination d’un sous-sol et d’un atelier en habitation, avenue des Volontaires, 17 (report d’avis – voir commission de concertation du 21 décembre 2006 et du 18 janvier 2007).

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Rénovation et changement de destination d’un sous-sol et d’un atelier en habitation.

ENQUETE : du 24 novembre au 8 décembre 2006. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

PRESENT : Monsieur Borsu, représentant la demanderesse

En séance du 21 décembre 2006, la commission a décidé de reporter son avis, pour permettre au demandeur d’apporter une amélioration significative en termes de conditions d’éclairément, de vue et d’aération en prévoyant une zone de cour et jardin d’environ 20 m².

En séance du 18 janvier 2007, vu l’absence de proposition compte tenu de la période de fin d’années, la commission a décidé d’à nouveau reporter son avis à la plus prochaine réunion, pour permettre au demandeur d’apporter une amélioration significative en termes de conditions d’éclairément, de vue et d’aération en prévoyant une zone de cour et jardin d’environ 20 m².

En date du 29 janvier 2007, le demandeur a introduit des nouveaux plans répondants aux exigences de la commission de concertation reprises ci-dessus ; les membres en prennent connaissance.

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

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

Considérant qu’il s’agit de la rénovation et du changement de destination d’un sous-sol et d’un atelier en habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l’aménagement d’un duplex au rez-de-chaussée et en sous-sol en intégrant l’arrière bâtiment dans ledit logement qui comportera deux chambres ;

Considérant que la demande prévoit la fermeture partielle d’une cour au rez-de-chaussée par une verrière, afin de permettre le passage entre le bâtiment principal et l’actuel atelier en fond de parcelle ;

Considérant qu’il est également projeté de fermer l’aéra à tous les étages afin de créer une remise dans chaque appartement ;

Considérant que l’éclairément du nouveau séjour sera assuré par une baie vitrée donnant sur la cour, une verrière établissant la liaison avec le bâtiment principal et deux coupoles en toiture ;

Considérant que le nouveau logement présente une superficie suffisante ;

Considérant cependant que la parcelle demeure quasi entièrement bâtie et que le logement ne bénéficie d’aucun dégagement vers une zone significative de cour et jardin ;

Considérant qu'il est prévu de fermer les baies existantes dans le mur mitoyen de gauche (vers le n° 19) afin de supprimer toute vue vers l'héritage voisin ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer le volume de l'ancien atelier au-delà de l'escalier menant au sous-sol, en vue d'y aménager une zone de cour et jardin plantée en pleine terre ;**
- **revoir l'agencement des pièces du nouveau logement en conséquence ;**
- **prévoir un aménagement vitré au maximum en ce qui concerne la liaison entre les deux niveaux du duplex, afin d'assurer l'éclairage naturel des pièces situées en sous-sol ;**

Des plans modificatifs conformes aux plans présentés en commission de concertation de ce jour seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.011 – Demande de la s.a. IMMO ATLANTIS pour la modification de la destination des étages du bâtiment principal de logement en commerce, chaussée de Wavre 1700 (report d’avis – voir commission de concertation du 12 janvier 2006).

ZONE : **Au PRAS : zone d’habitation, ZICHEE, liseré de noyau commercial, espace structurant**

DESCRIPTIF : **Modification de la destination des étages du bâtiment principal de logement en commerce.**

ENQUETE : **du 12 au 26 décembre 2005. 19 lettres de réclamations (dont 3 hors délai) ainsi qu’une déposition orale ont été introduites. Elles concernent principalement :**

- **augmentation des nuisances en termes de circulation et de stationnement dans les rues avoisinantes, et ce malgré le futur parking du centre sportif**
- **la taille du restaurant devient excessive, amenant un surplus de clients (avec voitures)**
- **suppression de la fonction « logement » au-dessus du commerce, en contradiction avec les réglementations urbanistiques**
- **nuisances d’odeurs de cuisine et de graillon dans certains jardins avoisinants depuis 1998, liées à l’augmentation de la capacité du restaurant, et crainte d’une augmentation supplémentaire des nuisances olfactives (total de +- 250 couverts)**
- **il est demandé de ne pas autoriser l’exploitation à l’étage tant que le problème des cheminées d’évacuation des odeurs de cuisine n’est pas résolu**
- **il est suggéré de résoudre ce problème en évacuant les odeurs par une cheminée en toiture du bâtiment principal, qui dépasse la hauteur des jardins de la rue du Villageois**
- **odeurs de poubelles du restaurant**
- **il s’agirait en fait de régulariser un fait déjà accompli !**

MOTIF : **Modification de la destination d’un logement**

AUDITION : **Néant**

En séance du 12 janvier 2006, la commission de concertation avait décidé de reporter son avis dans l’attente des résultats de l’analyse et de l’objectivation des nuisances olfactives générées par les cuisines du restaurant (étude demandée à l’IBGE).

A la demande de la commune, différents rapports d’expertise ont été fournis par l’IBGE, assisté du GENES de l’ULB. En conclusion, l’IBGE, dans son courrier du 10 janvier 2007, précise qu’il n’existe pas de législation relative aux nuisances odorantes dans le secteur HORECA, que le restaurant concerné n’est pas une installation classée soumise à permis d’environnement, qu’il a néanmoins fait appel à des experts de l’ULB (GENES), qu’il existe des odeurs de cuisine provenant du restaurant incriminé, avec des intensités variables, qui peuvent être qualifiées de gênantes dans certaines conditions météorologiques et qu’« il est fort probable que dans le cas présent, les résultats d’une campagne de mesure ne soient pas suffisants pour exiger que des travaux d’assainissement soient mis en œuvre ».

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique

ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la destination des étages (logement en commerce) du bâtiment principal d'un immeuble abritant un restaurant (au rez-de-chaussée et dans les annexes arrières) et du logement ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément d'installer des salons de réception au 1^{er} étage et des locaux pour le personnel et la direction au 2^e étage ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Considérant que la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol stipule que la modification de la destination d'un logement peut être autorisée afin de permettre l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial ;

Considérant que la superficie totale du commerce reste inférieure au maximum autorisé en liseré de noyau commercial (1.000 m²) ;

Considérant que l'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et que la continuité du logement doit être assurée en zone d'habitation ;

Considérant que vu la disposition des lieux et l'environnement circonvoisin, le projet ne met pas en péril cette continuité ;

Considérant que la chaussée de Wavre constitue un axe commercial important ;

Vu les facilités de stationnement résultant de la création d'un parking public à proximité immédiate du restaurant ;

Considérant que les locaux accessoires à l'affectation améliorent le bien-être du personnel ;

Vu les résultats des rapports d'enquête olfactive et les conclusions communiquées par l'IBGE ;

Considérant que ces conclusions doivent être mises en rapport avec les autorisations précédemment délivrées et l'existence d'un liseré de noyau commercial ;

Avis favorable.

La commune précise qu'il y aura lieu de prévoir l'application de charges d'urbanisme.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE