

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

05-07-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mme J. BAYOT, membre Commune

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mme G. VERDICQ, membre SDRB

Mr B. STRYPSTEIN, membre IBGE (point 16)

Mme R. SNAPS, Secrétaire

Mmes R. ROGIERS et S. PEETERS, Secrétaires-adjointes

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD (Commune), Mr H. CONVENT (IBGE), Mr. S. PLOMPEN
(AATL-DMS)

PREMIER OBJET

Dossier 14.303 – Demande de Monsieur VREBOS et Madame VASCONCELOS pour l’extension arrière et la construction d’un étage supplémentaire, avenue D. Boon, 15

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Extension arrière et construction d’un étage supplémentaire
- ENQUETE :** Du 7 au 21 juin 2007. Une lettre de réclamation a été introduite hors délai (28 juin).
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I art. 5) et de toiture (titre I art. 6)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Vrebos-Vasconcelos et leur architecte ainsi que Monsieur Devriendt (voisin n° 13)

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

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

Considérant qu’il s’agit d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière sur trois niveaux (dont deux hors sol) et d’un étage supplémentaire ;

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

Considérant que l’extension arrière et la partie arrière de l’étage supplémentaire (2^e étage) sont conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la partie avant de cet étage déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est minime ;

Considérant également que le traitement volumétrique de cet étage présente une bonne intégration à l’architecture du bâti existant ;

Considérant toutefois que les teintes sombres des matériaux de la façade arrière accentuent l’importance des volumes;

Considérant l’absence de réclamation parvenue au cours de l’enquête publique ;

Considérant la réclamation exprimée en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- corriger sur les plans les discordances relatives aux numéros de police des immeubles voisins
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis les terrasses (prévoir des retours de 1,80 m de haut sur 60 cm de large ou des bacs plantés sur 60 cm)
- repeindre les portes d’entrée et de garage dans le ton (gris foncé) des nouveaux châssis
- prévoir des briques de teinte claire en façade arrière
- prévoir une finition claire (crépi ou peinture) du mur mitoyen côté n° 13

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.322 – Demande de Monsieur DEVROEDE et Madame DEVOS pour l’extension arrière du rez-de-chaussée d’une maison sise avenue J. Chaudron 79

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** Extension arrière au rez-de-chaussée
- ENQUETE :** Du 8 au 22 juin 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Madame Demol (maman de Madame Devos) et l’architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension arrière au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce que l’annexe dépasse de 4,50 m la profondeur des deux maisons voisines ;

Considérant néanmoins que les modifications de mitoyens sont relativement limitées (essentiellement des prolongations d’environ 1,50 m) ;

Considérant que la profondeur de bâtisse projetée reste raisonnable (13,35 m) ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à la condition suivante :

- réaliser les extensions et rehausses des mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.225 – Demande de Monsieur As Sayed pour la régularisation, suite à PV d’infraction, de l’extension et de la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements et un commerce, boulevard du Triomphe 53

ZONE : **Au plan régional d'affectation du sol : zone mixte, le long d'un espace structurant**
Au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (08/02/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie

DESCRIPTIF : **régularisation, suite à PV d’infraction, de l’extension et de la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements et un commerce**

ENQUETE : **Du 8 au 22 juin 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.**

MOTIFS : **Dérogations aux prescriptions III 2) (gabarit – implantation : profondeur de bâtisse et surface des logements) et III 4) (toiture : lucarne) du plan particulier d'affectation du sol n° 6**
Dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : **Monsieur As Sayed, son conseil (Mr Vandemput), son architecte et Madame Meuten**

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l’avis majoritaire (Commune) suivant :

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

Considérant que la demande vise à régulariser, suite à deux PV d’infraction, l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements et un commerce ;

Considérant que les travaux à régulariser portent principalement sur :

- **la modification des niveaux de planchers**
- **le placement d’escaliers**
- **la modification de la façade avant (modifications de baies et châssis, rehausse de la façade réalisée sous forme de lucarne assimilable à un étage supplémentaire)**
- **la construction d’extensions arrières et en toiture (au rez-de-chaussée (ancien sous-sol), du 2e étage jusqu’à mi-hauteur de la toiture, lucarne dans le versant avant de la toiture)**
- **les travaux de transformation et d’aménagement intérieurs ayant entraîné la modification du nombre de logements dans l’immeuble ;**

Considérant qu’une demande de permis d’urbanisme de régularisation similaire (n° 13.435) a fait l’objet d’un refus de permis en date du 12 juin 2003 ;

Considérant également qu’une nouvelle demande de permis d’urbanisme de régularisation pratiquement identique (dossier n° 13.897) a fait l’objet d’un refus de permis en date du 8 novembre 2005 ;

Considérant que, malgré les avis favorables conditionnels émis pour les dossiers n°13.304 et 13.435,

aucune condition n'a été respectée et que le propriétaire a maintenu les travaux en infraction ;
Considérant que, suite au dernier refus de permis d'urbanisme, aucune amélioration n'a été apportée à l'immeuble ;
Considérant que le projet déroge aux prescriptions III 2) (gabarit – implantation : profondeur de bâtisse et surface des logements) et III 4) (toiture : lucarne) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 ;
Considérant que le bâtiment existant (tel qu'autorisé, avant transformations et extensions) dépasse déjà largement le profil du bâtiment voisin le plus haut ;
Considérant que la demande engendre des rehausses et prolongations de mitoyens excessives ;
Considérant de plus que les plans comportent des erreurs manifestes relatives au profil de l'immeuble voisin de droite ;
Considérant que la lucarne s'apparente à un étage supplémentaire en ce qu'elle se développe sur l'entièreté de la largeur de la façade et dans le plan de celle-ci ;
Considérant qu'elle ne respecte pas les dispositions du plan particulier d'affectation du sol qui limitent sa largeur aux $\frac{3}{4}$ de celle de la façade et sa hauteur à 1,50 m ;
Considérant que les superficies nettes des logements sont limitées à environ 56 m² (aux 2e, 3e et 4e étages) et à environ 59 m² au 1er étage (en duplex avec salle de bain au 2e étage) ;
Considérant qu'aucun de ces logements ne respecte la prescription du plan particulier d'affectation du sol relative à la surface des logements, qui est fixée à minimum 65 m² ;
Considérant également l'absence de local de rangement privatif pour le logement du 1er étage et de locaux communs pour les 4 logements ;
Considérant que les modifications apportées en façade avant dénaturent les qualités architecturales de l'immeuble ;
Considérant que la demande ne correspond pas au bon aménagement des lieux et qu'elle est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;

Avis défavorable.

Considérant que l'introduction de plans as built ne permet pas d'apprécier la volonté du demandeur de se conformer aux avis antérieurs ;

L'AATL-DU et la SDRB s'abstiennent.

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.314 – Demande de Madame SCOHY pour régulariser, suite à procès-verbal d’infraction (PV 2006-03), la construction de deux lucarnes en toiture de la maison située avenue A. Oleffe 27

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** régulariser, suite à procès-verbal d’infraction, la construction de deux lucarnes en toiture
- ENQUETE :** Du 7 au 21 juin 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (titre I art. 6)
- AUDITION :** Madame Scohy

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

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

Considérant qu’il s’agit d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une lucarne dans chaque versant de toiture ;

Considérant que le projet a pour but de rendre les combles aménageables, l’accès à cet étage se faisant toujours uniquement par une trappe ;

Considérant que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de la lucarne avant dépasse largement les 2/3 de celle de la façade concernée ;

Considérant par ailleurs que les profils mitoyens des maisons voisines semblent être erronés, et qu’il se pourrait dès lors que les lucarnes dépassent également la hauteur autorisée par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les lucarnes ont une hauteur excessive (1,85 m) et ne présentent pas de retrait significatif par rapport à la façade;

Considérant que la lucarne avant dépasse la hauteur de l’extension en toiture de la maison située 2 parcelles plus loin sur la gauche (n° 23) ;

Considérant que l’impact visuel et l’aspect massif de la lucarne avant, engendrés par ses dimensions imposantes (tant en largeur qu’en hauteur) est encore accentué par le peu de surfaces vitrées qu’elle comporte ;

Considérant que cette lucarne telle que proposée ne s’intègre aucunement au bâti existant ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- vérifier et corriger le relevé des profils mitoyens au niveau de la toiture
- réaliser 2 lucarnes au lieu d’une en façade à rue ;
- implanter ces lucarnes davantage en recul vis-à-vis des façades, tout en limitant leur hauteur à 1,60 m et en offrant une hauteur libre sous plafond de minimum 2,10 m dans les combles ;
- limiter la largeur des lucarnes en conformité avec le RRU, les munir d’une corniche débordante et d’un maximum de surfaces vitrées, dans des proportions et avec des divisions s’intégrant à la composition de la façade
- prévoir un escalier d’accès à l’étage sous toiture

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.328 – Demande de Monsieur Alexandre DELPIERRE pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée (véranda) d’un immeuble à 2 appartements avec création d’un logement supplémentaire (studio) et l’abattage d’un arbre, avenue du Paepedelle 33A.

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation.
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension à l’arrière au rez-de-chaussée (véranda) d’un immeuble à 2 appartements avec création d’un logement supplémentaire (studio) et l’abattage d’un arbre.
- ENQUETE :** Du 07 au 21 juin 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Monsieur Bordet (architecte)

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

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

Considérant qu’il s’agit de la construction d’une extension de type véranda, à l’arrière du rez-de-chaussée d’un immeuble à deux appartements avec création d’un logement supplémentaire (studio) en duplex avec le sous-sol ;

Considérant que la véranda projetée couvre la surface actuellement occupée par une terrasse au niveau du sol et une cour anglaise avec escalier ;

Considérant la création d’un logement de petite taille et peu fonctionnel en lieu et place d’un bureau ;

Considérant également que la véranda empêche l’aération directe de la pièce principale de vie du logement projeté ;

Considérant que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce que l’annexe dépasse d’environ 4,40 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 33b) et d’environ 3,40 m celle de l’immeuble mitoyen le plus profond (n° 33) ;

Considérant que la profondeur de bâtisse projetée du rez-de-chaussée sera portée à pratiquement 17 m ce qui est excessif;

Considérant que l’extension engendre d’importantes prolongations de mitoyens en dérogation;

Considérant que la demande porte également sur l’abattage d’un érable sycomore planté contre le muret mitoyen de gauche, à moins de 2 m de distance des limites mitoyennes, ce qui est contraire au prescrit du code civil ;

Considérant que le propriétaire compte planter un arbre de qualité, atteignant 8 à 12 m à l’âge adulte, en fond de jardin ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis défavorable pour les travaux projetés

Avis favorable pour l’abattage de l’arbre moyennant la replantation proposée

SIXIEME OBJET

Dossier 14.282 – Demande de Monsieur VERLEYSSEN et Madame VAN ROY pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du bel-étage, la réalisation de deux lucarnes et le placement de panneaux solaires en toiture d’une maison unifamiliale trois façades, avenue des Paradisiens 62.

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation à prédominance résidentielle.

DESCRIPTIF : Construction d’une extension à l’arrière au rez-de-chaussée et du bel-étage, la réalisation de deux lucarnes et le placement de panneaux solaires en toiture d’une maison unifamiliale trois façades.

ENQUETE : Du 08 au 22 juin 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne principalement :

- la suppression de l’unité des volumes de l’ensemble de 4 maisons ;
- la perte supplémentaire d’ensevelissement et de lumière ;
- la profondeur excessive de l’extension (enclavement de la maison mitoyenne).

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matières de profondeur (art. 4) et toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur Verleysen, Madame Van Roy, leur architecte (Mme Boccard) et Messieurs De Backer

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 la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée et du bel-étage, la réalisation de deux lucarnes et le placement de panneaux solaires en toiture d’une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que le projet a pour but d’étendre une salle de jeux au rez-de-chaussée, le séjour au bel-étage ainsi que d’aménager le grenier en deux chambres supplémentaires ;

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

Considérant néanmoins l’importante modification du retrait latéral de la construction, visible depuis l’espace public (rue A. Krings) ;

Considérant que cette variation dans l’alignement latéral attribue moins d’1 m² supplémentaire à la salle de jeux du rez-de-chaussée ;

Considérant également que l’importante rehausse du mitoyen (1,25 m) n’améliore que très légèrement les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que cette rehausse accentuera davantage la perte d’ensevelissement et de lumière de l’habitation mitoyenne de par l’orientation sud-ouest du jardin ;

Considérant de plus qu’aucune construction voisine ne dispose d’une extension à l’arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que les chiens-assis existants en façade avant des constructions voisines présentent une hauteur largement inférieure (1,60 m) à celle des lucarnes faisant l’objet de la demande (+/- 2,30 m) ;

Considérant de plus que leur largeur (5,30 m) est nettement supérieure aux deux tiers du

développement de la façade (4,67 m) ;

Considérant également que les chiens assis sont pratiquement implantés dans le plan des façades ;

Considérant que ces extensions s'apparentent davantage à un étage supplémentaire qu'à des lucarnes ;

Considérant dès lors que leur impact visuel depuis l'espace public est largement excessif ;

Considérant par conséquent que la demande, telle que présentée, est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter à 2 m la profondeur de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée et supprimer son débordement en zone latérale (côté rue Albert Krings) ;**
- **supprimer l'extension au niveau du bel-étage ;**
- **revoir l'implantation de l'escalier d'accès au jardin en conséquence ;**
- **limiter la largeur des lucarnes aux deux tiers du développement de la façade et leur hauteur à 1,60 m maximum en les vitrant au maximum.**

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.329 – Demande de Monsieur et Madame PIEKUTOWSKI pour abattre des arbres et agrandir la maison sise boulevard du Souverain 164

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Abattage d'arbres et extension arrière au rez-de-chaussée
- ENQUETE :** Du 8 au 22 juin 2007. Deux lettres de réclamations sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- l'extension et la rehausse des murs mitoyens, qui engendreront un assombrissement et un enclavement des maisons voisines et accroîtront les problèmes d'humidité
 - l'opposition à l'abattage des arbres
 - la demande de remplacer les arbres abattus afin de conserver le caractère « vert »
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Piekutowski, leur architecte
Mesdames Bourlet et Moens (Souverain 166) et Mesdames Sokay et Schmitz (Souverain 162), réclamants

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux (dont un partiellement enterré) et d'abattre trois arbres ;

Considérant que cette extension a pour but, au rez-de-chaussée, de permettre l'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche pour personne à mobilité réduite, tout en conservant des espaces de vie spacieux et confortables ;

Considérant néanmoins que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe dépasse de 3,30 m la profondeur des deux maisons voisines, portant ainsi la profondeur totale de bâtisse à 16,30 m ;

Considérant que cette extension engendre des modifications de mitoyens non négligeables ;

Considérant néanmoins que la maison voisine de droite (n° 166) possède également une annexe, de profondeur similaire, accolée à son mur mitoyen de droite (vers le n° 168) ;

Considérant que les abattages concernent un cyprès en zone de recul et deux épicéas en zone de jardin ;

Considérant que ces épicéas sont situés le long des limites mitoyennes, ce qui est source de conflits à terme et est contraire au prescrit du code civil ;

Considérant que les abattages s'inscrivent dans le réaménagement complet des zones de recul et de jardin ;

Considérant que le réaménagement de la zone de recul prévoit l'implantation d'une rampe pour

personne à mobilité réduite, le remplacement des dalles de béton par un revêtement en dalles gazon et la plantation d'une haie de taxus baccata ;

Considérant que les replantations proposées en zone de jardin présentent un intérêt esthétique et écologique, qu'elles sont adaptées au lieu (sorbier et prunus) et seront plantées à bonne distance des limites mitoyennes ;

Considérant cependant que le choix du noyer ne semble pas tenir compte de ses dimensions à l'âge adulte (hauteur 20 à 30 m et environ 10 m de diamètre de couronne) ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée à 2,50 m, limiter sa hauteur maximum sous plafond à 2,80 m, réduire en conséquence les prolongations et rehausses des mitoyens et revoir l'aménagement de cet étage**
- **planter, en lieu et place du noyer proposé, à bonne distance des limites mitoyennes, un arbre atteignant 8 à 12 m de haut à l'âge adulte et dont la couronne ne déborde pas chez les voisins**

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

HUITIEME OBJET

Dossier 14.311 – Demande de la s.a. General Development (Mr Chabeau) pour la régularisation, suite à PV d’infraction, de la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de 7 logements, rue de la Stratégie 8

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone mixte
Au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (08/02/1985) : zone d’habitation, commerce et industrie et zone d’arrière-bâtiment à toiture aménagée
- DESCRIPTIF :** régularisation, suite à PV d’infraction, de la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de 7 logements
- ENQUETE :** Du 7 au 21 juin 2007. Une lettre de soutien, émanant de locataires de l’immeuble, nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogation à la prescription III – 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit – implantation (surface des logements))
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Chabeau et Madame Gouasmia (représentants de la s.a. General Development) et Monsieur Hanifi (locataire)

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l’avis majoritaire (Commune et AATL-DU) suivant :

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d’habitation, commerce et industrie et zone d’arrière-bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d’affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu’il s’agit de régulariser, suite à PV d’infraction, la transformation d’une maison unifamiliale en immeuble de 7 logements ;

Considérant que cette maison est constituée d’un demi sous-sol, un rez-de-chaussée surélevé, un étage et un volume de toiture à versants (sans lucarne) et qu’elle possède une étroite annexe sur deux niveaux;

Considérant que les logements aménagés violent les prescriptions du titre II du règlement régional d’urbanisme relatives aux normes d’habitabilité des logements (surface des logements nettement insuffisantes, hauteur sous plafond inférieure à 2,50 m au sous-sol et en toiture, éclairage naturel insuffisant au sous-sol, absence de locaux de rangement, ...);

Considérant de plus que la demande viole les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en ce que les logements possèdent une superficie inférieure à 65 m²;

Considérant que le projet entraîne la surdensification d’une petite maison par la création d’un nombre excessif de petits logements;

Vu l’avis du SIAMU du 10 janvier 2005, qui précise que l’aménagement d’appartements sous toiture (dans les combles) ne devrait pas être autorisé et qu’il en va de même de l’appartement du 1er étage en façade arrière;

Considérant que le placement d’une échelle de secours contre la façade arrière porte atteinte à l’esthétique de l’intérieur de l’îlot ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis défavorable.

La SDRB émet l'avis minoritaire suivant :

Vu le C2E et ses objectifs en matière de formation supérieure, et que des logements étudiants sont indispensables en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'inspection et de délivrance de certificats de conformité au code du logement ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Avis favorable à condition de respecter strictement l'avis du SIAMU.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.310 – Demande de Monsieur Chabeau pour la régularisation, suite à PV d’infraction, de la transformation d’un immeuble de 3 logements en immeuble de 10 logements, rue de la Stratégie 14

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone mixte
Au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (08/02/1985) : zone d’habitation, commerce et industrie et zone d’arrière-bâtiment à toiture aménagée
- DESRIPTIF :** régularisation, suite à PV d’infraction, de la transformation d’un immeuble de 3 logements en immeuble de 10 logements
- ENQUETE :** Du 7 au 21 juin 2007. Une lettre de réclamation ainsi que deux lettres de soutien (émanant de locataires de l’immeuble) nous sont parvenues. La réclamation concerne principalement la demande que, par équité pour les propriétaires qui respectent les nouvelles normes de logements, les transformations effectuées à l’immeuble soient mises en conformité (notamment les dimensions des chambres).
- MOTIFS :** Dérogation à la prescription III – 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit – implantation (surface des logements))
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Chabeau et Madame Gouasmia (représentants de la s.a. General Development) et Monsieur Hanifi (locataire)

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l’avis majoritaire (Commune et AATL-DU) suivant :

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d’habitation, commerce et industrie et zone d’arrière-bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d’affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu’il s’agit de régulariser, suite à PV d’infraction, la transformation d’un immeuble de 3 logements en immeuble de 10 logements ;

Considérant que cet immeuble est constitué d’un demi sous-sol, un rez-de-chaussée surélevé, deux étages ainsi qu’une étroite annexe sur trois niveaux;

Considérant que les logements aménagés violent les prescriptions du titre II du règlement régional d’urbanisme relatives aux normes d’habitabilité des logements (surface des logements nettement insuffisantes, hauteur sous plafond limitée à 2,30 m au sous-sol, éclairage naturel insuffisant au sous-sol, absence de locaux de rangement, ...)

Considérant de plus que la demande viole les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en ce que les logements possèdent une superficie inférieure à 65 m²;

Considérant que le projet conduit à la surdensification d’un petit immeuble par la création d’un nombre excessif de petits logements;

Vu l’avis du SIAMU du 11 janvier 2005, qui précise que les appartements aménagés en façade arrière ne devraient pas être autorisés ;

Considérant que le placement d’une échelle de secours contre la façade arrière porte atteinte à l’esthétique de l’intérieur de l’îlot ;

Considérant la réclamation introduite au cours de l’enquête publique ;

Avis défavorable.

La SDRB émet l'avis minoritaire suivant :

Vu le C2E et ses objectifs en matière de formation supérieure, et que des logements étudiants sont indispensables en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'inspection et de délivrance de certificats de conformité au code du logement ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Avis favorable à condition de respecter strictement l'avis du SIAMU.

DIXIEME OBJET

Dossier 14.309 – Demande de Madame AHMAD pour construire une terrasse à l’arrière d’un immeuble à appartements situé avenue des Traquets 44

- ZONE :** **Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation à prédominance résidentielle**
 Au plan particulier d'affectation du sol n° 8 (28/07/1988): zone résidentielle en ordre continu et zone de cours et jardins
- DESCRIPTIF :** **Construction d’une terrasse à l’arrière d’un immeuble à appartements (au rez-de-chaussée, situé un niveau au-dessus du jardin)**
- ENQUETE :** **Du 7 au 21 juin 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.**
- MOTIFS :** **Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4)**
 Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 8 en matière de gabarit (profondeur)
 Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** **Madame Ahmad**

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 et en zone résidentielle en ordre continu et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol n° 8 arrêté par arrêté royal du 28 juillet 1988 ;

Considérant qu’il s’agit de construire une terrasse avec escalier d’accès au jardin à l’arrière d’un immeuble à appartements (au rez-de-chaussée, situé un niveau au-dessus du jardin) ;

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

Considérant que la profondeur de bâtisse du plan particulier d'affectation du sol est limitée à 13 m et qu’au-delà de ces 13 m, la zone de cours et jardins interdit l’établissement de tout ouvrage quelconque ;

Considérant que la terrasse et l’escalier sont entièrement implantés en zone de cours et jardins ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse dépasse la profondeur des deux constructions voisines (également pourvues de terrasses) ;

Considérant que l’implantation de la terrasse et de l’escalier s’accompagne de la création de dispositifs destinés à éviter les vues droites sur les propriétés voisines ;

Considérant que les dérogations susvisées sont acceptables vu qu’elles concernent une terrasse et non un volume fermé;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de corriger les discordances entre les plans à 1/50^e et le plan d’implantation, notamment en ce qui concerne la profondeur des immeubles

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

ONZIEME OBJET

Dossier 14.324 – Demande de la Famille VAN DIJK et LELOUP pour l'aménagement d'un duplex en toiture (ancien grenier) comprenant la réalisation de lucarnes, avenue Henri Strauven 41.

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation.
- DESCRIPTIF :** Aménagement d'un duplex en toiture (ancien grenier) d'un immeuble à appartements, comprenant la réalisation de lucarnes.
- ENQUETE :** Du 07 au 21 juin 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Monsieur Leloup, 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 l'aménagement d'un duplex en toiture (ancien grenier) d'un immeuble à appartements et de la réalisation de quatre lucarnes partiellement intégrées dans le volume de toiture ;

Considérant que la demande concerne également la rénovation d'un appartement 2 chambres afin de le rendre conforme aux normes d'habitabilités du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement existant au 3^{ème} étage ;

Considérant la création d'un logement supplémentaire de qualité, répondant aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les lucarnes sollicitées sont peu saillantes du profil de toiture existant et qu'elles s'intègrent dans le cadre bâti voisin ;

Considérant que chaque lucarne sera équipée d'une terrasse ;

Considérant néanmoins que les terrasses avant et arrière aménagées sur les toitures des lucarnes du 4^{ème} étage dépassent largement le profil mitoyen des constructions voisines ;

Considérant également que l'appartement une chambre aménagé en duplex dans le volume de toiture dispose de balcons à son niveau inférieur ;

Considérant dès lors que les terrasses supérieures seraient de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage, de par leurs dimensions importantes, sans pour autant améliorer significativement les conditions de confort du logement ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter les terrasses projetées au 5^{ème} étage de telle sorte que le garde-corps ne déborde pas du volume de la toiture existante ;
- prévoir une finition esthétique des toitures des lucarnes du 4^{ème} étage (lestage en gravier, ...).

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

délivrance du permis.

DOUZIEME OBJET

Demande de la n.v. Passage Fitness pour placer des enseignes sur l'immeuble situé chaussée de Wavre 1212.

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation avec un point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Placer des enseignes sur l'immeuble
- ENQUETE :** Néant
- MOTIFS :** Dérogations au R.R.U. – Titre VI, en matière d'enseignes, en ce que :
- ° l'enseigne de type totem indiquant l'entrée du parking arrière, rue Leclercq, est placée en limite de mitoyenneté et ne respecte pas la distance minimale du R.R.U. (distance de la mitoyenneté égale au minimum à la moitié de la hauteur de l'enseigne)
 - ° les drapeaux « enseignes » en façade avant débordent de la toiture
- AUDITION :** Madame Van der Weken, 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 avec un point de variation de mixité, 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 que la demande se situe en zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'enseignes sur un immeuble destiné à accueillir un centre de fitness ;

Considérant que les enseignes parallèles aux façades sont dispensées de permis (A.G.R.B.C. du 12 juin 2003 – M.B. 7 juillet 2003) ;

Considérant que 3 mâts existants en façade avant recevront des drapeaux « enseignes » débordant en toiture ;

Considérant que l'enseigne de type totem indiquant l'entrée du parking arrière, rue Leclercq, est placée en limite de mitoyenneté et ne respecte pas la distance minimale du R.R.U. (distance de la mitoyenneté égale au minimum à la moitié de la hauteur de l'enseigne) ;

Considérant la nécessité pour ce commerce de se signaler et d'indiquer les accès aux différents parkings ;

Avis favorable sur les drapeaux « enseignes » chaussée de Wavre

Avis favorable sur l'enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade à condition de la décaler au voisinage immédiat de l'entrée du parking souterrain.

Avis défavorable sur l'enseigne de type totem indiquant l'accès au parking arrière.

Les autres enseignes sont dispensées de permis.

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

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.323 – Demande de Monsieur BALSAMA et Madame TOUSSAINT pour la transformation, l'extension du rez-de-chaussée, la construction d'un étage supplémentaire sur une partie de la toiture plate et la construction d'un car-port, rue A. Willem 28

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation à prédominance résidentielle

Au permis de lotir délivré le 10/12/1965 et modifié le 24/11/1967 : lot 2

DESRIPTIF : Transformation, extension du rez-de-chaussée, construction d'un étage supplémentaire sur une partie de la toiture plate et construction d'un car-port

ENQUETE : Du 7 au 21 juin 2007. 6 lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les dérogations sollicitées touchent des données essentielles du permis de lotir et nécessitent une modification de ce permis (et l'accord des $\frac{3}{4}$ des propriétaires des autres lots)
- le bâtiment existant déroge déjà au permis de lotir modificatif (5,8 m sous corniche en façade sud) et l'étage projeté dépasse du gabarit maximum autorisé par le permis de lotir pour une toiture à versants ; on estime que le permis de lotir modificatif était valable pour une toiture plate à 5,5 m et que, dans l'esprit de la modification, il n'était pas permis d'encore ajouter un volume de toiture par-dessus
- l'étage supplémentaire, imposant, ne se fond nullement dans le paysage, engendrerait une réduction de l'ensoleillement et de la luminosité dans les maisons et jardins voisins et dérogerait également au règlement régional d'urbanisme (car il ne préserve pas l'ensoleillement des terrains voisins)
- le fait que ce 2^e étage soit prévu pour des bureaux alors que la destination (selon le permis de lotir) est réservée à une villa isolée, résidentielle et unifamiliale
- la toiture plate du 2^e étage doit rester inaccessible
- l'inversion des activités (pièces de vie au 1^{er} étage) et l'aménagement d'une grande terrasse au 1^{er} étage qui conduisent à des nuisances sonores et à une perte d'intimité pour les propriétés voisines
- la construction du car-port, dont l'implantation et l'expression architecturale ne s'accordent pas du tout aux caractéristiques urbanistiques du clos (on demande de le reculer dans l'allée afin de le rendre moins visible et de l'intégrer de façon plus harmonieuse)
- on demande de réaménager le jardin, de planter des arbres conséquents et une haie persistante
- le risque de précédent que constituerait le projet

MOTIFS : Dérogations au permis de lotir en matière d'implantation et de gabarit (hauteur)

AUDITION : Monsieur et Madame Balsama-Toussaint, Monsieur Coton et Madame Achen, leurs architectes

Mme Duby (représentant également Mme Malemprée), Mme Mendes Da Costa, Mr Bazelmans, Mr Verbrugghe (représentant Mr et Mme Devis-Doyen), Mr Spruytte (représentant Mr et Mme Vertongen-Minne), réclamants

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et dans les limites du permis de lotir délivré à l'asbl Foyer pour adolescents le 10/12/1965 et modifié le 24/11/1967 (lot 2) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale isolée par la construction d'une extension au rez-de-chaussée, d'un étage supplémentaire sur une partie de la toiture plate et d'un car-port ;

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

Considérant que le projet déroge aux dispositions du permis de lotir en matière d'implantation et de gabarit (hauteur), en ce que la surface bâtie au sol dépasse de 13 m² les 150 m² autorisés, le car-port est implanté en zone non aedificandi (zone de jardin) et la hauteur projetée dépasse les 5,5 m autorisés par le permis de lotir modifié ;

Considérant que l'extension de la maison est entièrement implantée dans la zone constructible et que la dérogation ne porte que sur 13 m² ;

Considérant dès lors que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant que la réalisation d'un car port dans la zone d'accès à la propriété permet de récupérer les espaces du rez-de-chaussée de la maison actuellement dévolus au stationnement, partiellement au profit de pièces de vie, et de supprimer toute circulation automobile en intérieur d'îlot ;

Considérant néanmoins que son implantation (à front de voirie) et son expression architecturale ne s'accordent pas avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors que la dérogation relative à l'implantation du car port est acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le principe de la rehausse de la maison par un étage à toit plat en lieu et place d'une toiture à versants permet d'améliorer l'intégration de ce volume à l'architecture de l'immeuble existant ;

Considérant néanmoins que son implantation, à proximité immédiate de la façade nord du bâtiment et à environ 7 m de la limite nord de la propriété, cumulée à sa hauteur totale de pratiquement 8,50 m, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant en outre que ce volume déborde du gabarit maximum autorisé par le permis de lotir ;

Considérant dès lors que, pour autant que l'étage supplémentaire s'inscrive dans les limites du gabarit autorisé par le permis de lotir initial, la dérogation relative à la hauteur est acceptable ;

Considérant que la terrasse projetée au 1^{er} étage possède des dimensions importantes (environ 35 m²), qu'elle est partiellement implantée sur un volume en dérogation (représentant une superficie au sol de 13 m²) et qu'elle peut donner lieu à une perte d'intimité pour les propriétés voisines ;

Considérant que les murs projetés autour de cette terrasse augmentent l'effet de masse du bâtiment et diminuent l'ensoleillement des propriétés voisines ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter le car port à un seul emplacement et l'implanter dans l'allée d'entrée, le long de la mitoyenneté de gauche (n°26), tout en conservant un maximum de surface perméable et plantée dans la zone d'accès à la maison
- implanter l'étage supplémentaire dans le gabarit du volume de toiture défini par les prescriptions du permis de lotir avec corniche à 5 m
- supprimer les murs projetés autour de la terrasse et placer des bacs plantés sur son pourtour, en particulier du côté ouest afin d'en diminuer la superficie accessible et la perte d'intimité pour les propriétés voisines
- prévoir une finition esthétique à la toiture plate du 1^{er} étage (lestage en graviers, toiture végétale) et placer un garde-corps devant le châssis du 2^e étage, dans le plan de la façade, ceci afin de garantir l'inaccessibilité à cette toiture
- fournir un plan de replantation et d'aménagement des abords de la propriété, comprenant

notamment des haies persistantes au pourtour de celle-ci

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

QUATORZIEME OBJET

Dossier 14.259 – Demande de la S.A. MEV pour l’augmentation de la surface d’un grand commerce spécialisé, sans modification du volume, chaussée de Wavre 1805.

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d’habitation, ZICHEE, liseré de noyau commercial, point de variation de mixité, le long d’un espace structurant.
- DESCRIPTIF :** Augmentation de la surface d’un grand commerce spécialisé, sans modification du volume.
- ENQUETE :** Du 07 au 21 juin 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Application de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde en matière de destination)
Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Hannecart et Monsieur Virzi, les demandeurs, Monsieur Van Coppenolle, l’architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec point de variation de mixité, ZICHEE, liseré de noyau commercial 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 l’augmentation de la surface d’un grand commerce spécialisé, sans modification du volume ;

Considérant que ladite augmentation porte sur 710 m², portant la superficie totale de ce commerce à 4.380 m² ;

Considérant que cette surface est supérieure aux 2.500 m² prévus à la prescription particulière n° 22 du PRAS (liseré de noyau commercial) ;

Considérant toutefois que l’immeuble existait à l’entrée en vigueur dudit plan et qu’il comportait déjà une superficie autorisée de 3.670 m² ;

Considérant dès lors que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol, dite *clause de sauvegarde*, peut s’appliquer ;

Considérant que l’accroissement sollicité ne dépasse pas 20 % de la surface antérieurement autorisée ;

Considérant également que les caractéristiques urbanistiques de l’îlot sont respectées, vu que ces transformations n’engendrent aucune modification du volume bâti existant ;

Considérant dès lors que le prescrit du plan régional d'affectation du sol permet cet augmentation de surface commerciale moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant par conséquent que les conditions prévues dans ladite clause de sauvegarde (PRAS 0.9) sont respectées ;

Considérant néanmoins que les deux emplacements de stationnement prévus en zone de recul à gauche de l’accès au sous-sol sont contraires aux prescriptions du RRU ;

Considérant également que l’immeuble se situe en ZICHEE, à un emplacement stratégique d’entrée-sortie de ville, qui mérite une attention esthétique toute particulière ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de supprimer les deux emplacements de stationnement prévus à gauche

de l'accès au sous-sol au profit d'une zone plantée en pleine terre.

La commission de concertation demande qu'une amélioration esthétique soit apportée, dans les meilleurs délais, aux façades du commerce, moyennant obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

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

QUINZIEME OBJET

Dossier 14.291 – Demande de Monsieur IACOVO et Madame ANTONUCCIO pour la construction d'un étage supplémentaire pour aménager un appartement 2 chambres, avenue Auguste Oleffe 3.

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation.
- DESCRIPTIF :** construction d'un étage supplémentaire pour aménager un appartement 2 chambres.
- ENQUETE :** Du 07 au 21 juin 2007. Trois lettres de réclamation nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- le manque d'homogénéité avec les constructions voisines (point de vue des matériaux)
 - le gabarit trop important par rapport aux constructions voisines
 - les problèmes de parking (absence totale de garage pour 8 logements)
 - la perte d'intimité des voisins directs (vues)
 - l'augmentation de l'insécurité (accès directs aux maisons voisines via la terrasse projetée)
 - la perte d'ensoleillement
 - l'enclavement de la terrasse voisine
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (art.6)
- AUDITION :** Monsieur Iacovo et Madame Antonuccio
Monsieur et Madame Claeys (64, bd des Invalides), réclamants

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

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

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un étage supplémentaire au-dessus d'un immeuble à appartement de gabarit Rez+2 pour y aménager un appartement 2 chambres ;

Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la demande dépasse déjà les profils mitoyens des toitures des immeubles voisins ;

Considérant que le projet engendrerait d'importantes rehausses de mitoyens atteignant partiellement 3 m ;

Considérant dès lors que la demande déroge de manière très importante aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture ;

Considérant également l'absence totale d'emplacement de parking;

Considérant de plus la présence en mitoyenneté d'une façade remarquable au n° 64 du boulevard des Invalides ;

Considérant que l'aspect architectural et esthétique de la construction projetée dénoterait sensiblement avec celui des constructions avoisinantes ;

Considérant par ailleurs que la terrasse sollicitée engendrerait des vues obliques vers la propriété voisine de gauche (n° 64, boulevard des Invalides) ;

Considérant par conséquent que la demande est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis défavorable.

SEIZIEME OBJET

Projet mixte – Demandes de permis d’urbanisme (dossier n°14.305) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n°02/0681) introduites par les s.a. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM ET ITALIAN AUTOMOTIVE CENTER pour la démolition du bâtiment FIAT et la construction d’un immeuble neuf abritant 33 logements, des bureaux, un grand commerce spécialisé et une activité de production de biens immatériels et l’exploitation d’installations classées (Rubriques : 12B ; 13B ; 40A ; 68B ; 71A ; 80B ; 132B ; 148A ; 150C ; 152A), boulevard des Invalides, 206-220.

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité
- DESCRIPTIF :** Démolition du bâtiment FIAT et construction d’un immeuble neuf abritant 33 logements, des bureaux, un grand commerce spécialisé et une activité de production de biens immatériels (dossier n° 14.305) et exploitation d’installations classées – Rubriques : 12B ; 13B ; 40A ; 68B ; 71A ; 80B ; 132B ; 148A ; 150C ; 152A (dossier n° 02/0681).
- ENQUETE :** du 10 au 24 juin 2007. Onze lettres de réclamations, une pétition comportant 37 signatures, une pétition comportant 56 signatures (émanant de la résidence *Omega Court*) ainsi qu’une demande d’audition nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :
- le gabarit excessif du projet – notamment l’immeuble de logements (hauteur supérieure à celle du bâtiment Omega court) ;
 - l’augmentation du trafic et de ses nuisances sonores ;
 - les problèmes de parking, notamment pendant la durée du chantier ;
 - la perte de luminosité, d’ensevelissement et de vue pour les habitations existantes ;
 - l’aspect trop massif de la façade côté rue Jules Cockx ;
 - le manque d’esthétisme de la façade côté boulevard des Invalides (trop de portes de garages) ;
 - le manque d’harmonie du raccord entre les différentes hauteurs des volumes ;
 - le manque de plantations, notamment d’arbres ;
 - la nécessité de regrouper toutes les demandes de permis d’urbanisme du site allant de la rue Cockx jusqu’au-delà du rond point du tilleul ;
 - une superficie plancher et un rapport P/S trop importants ;
 - l’implantation des nuisances vers le boulevard des Invalides (circulation automobile, atelier auto, ...) ;
 - la proportion excessive de studios nuisant à la mixité de la population ;
 - le taux d’imperméabilisation de la parcelle trop important ;
 - la non-amélioration du cadre paysager du quartier ;
 - la diminution (le manque) de la verdurisation des abords ;
 - les nuisances dues au chantier ;
 - la zone de recul du complexe devrait avoir les mêmes dimensions que celles des immeubles existants ;
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matières d’implantation (art. 3), de profondeur (art. 4), toiture (art. 6), zones de cours et jardins et de retrait latéral (art. 12) et maintien d’une surface perméable (art. 13) ;
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6) ;
 - Surface d’une activité de production de biens immatériels de plus de 1.500 m² et de bureaux de plus de 1.000 m² ;
 - Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et environnement ;

- Exploitation d'installations classées (rubriques 12B, 13B, 40A, 68B, 71A, 80B, 132B, 148A, 150C, 152A).

AUDITION : Mme Morozzo Della Rocca, Mr. Tirot (représentants de la s.a. Bouygues Immobilier Belgium), Mr Barbier (conseil du demandeur), Mr Schotte (l'architecte), Mr Dumortier (bureau Planeco), Mr Vaillant et les réclamants.

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

Considérant que le bien se situe en zone 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 démolition du bâtiment FIAT et la construction d'un immeuble neuf abritant 33 logements, des bureaux, un grand commerce spécialisé et une activité de production de biens immatériels et l'exploitation d'installations classées ;

Considérant que des demandes de permis d'urbanisme complémentaires ont été introduites sur le même site, à savoir une demande de démolition de l'immeuble situé sur l'angle du boulevard avec la rue Cockx, ainsi qu'une demande de démolition de 3 bâtiments existants affectés au commerce (garages Fiat) et de reconstruction d'un ensemble d'immeubles comportant 144 logements et 136 emplacements de parking couverts le long du boulevard des Invalides ;

Considérant que la demande de démolition a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation et du collège échevinal ;

Considérant que la demande de démolition et reconstruction (dossier n° 14.198) a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation et du collège échevinal ;

Considérant que le complexe immobilier faisant l'objet de la présente demande s'implante, le long de la rue Jules Cockx, dans la prolongation de l'alignement de la construction voisine en cours de chantier et qu'il se termine, sur l'angle, par un volume cylindrique légèrement en retrait ;

Considérant que son implantation le long du boulevard des Invalides présente une zone de recul de majoritairement +/- 5 m ;

Considérant que les constructions existantes dudit boulevard sont dotées une zone de recul de 6 m ;

Considérant que la partie du complexe abritant les logements (le long du boulevard) est constituée d'un gabarit *rez + 4* dépassant de pratiquement un niveau l'immeuble à appartements situé en face (n° 261, boulevard des Invalides) et ayant le même nombre d'étages ;

Considérant dès lors que cette partie de l'immeuble projeté, en dérogation avec le prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture, va à l'encontre du bon aménagement des lieux ;

Considérant que la profondeur de la partie *bureaux et activité de production de biens immatériels* du bâtiment, le long de la rue Cockx, dépasse majoritairement celle de la construction voisine au droit de la mitoyenneté ;

Considérant toutefois que cette *surprofondeur* de quelque 4,50 m s'intègre entièrement au bâti de ladite rue de par la présence d'un important bâtiment en intérieur d'îlot rejoignant l'avenue Ginette Javaux ;

Considérant la présence de 21 emplacements de parking en intérieur d'îlot, au niveau du sol, et de constructions enterrées couvrant totalement le site ;

Considérant néanmoins que l'immeuble à démolir couvre totalement ces aménagements projetés ;

Considérant que le terrain faisant l'objet de la demande est et sera occupé par une concession automobile y exerçant ses activités déjà depuis de nombreuses années ;

Considérant également que cet important site économique de la Région Bruxelles-Capitale est implanté dans un cadre urbanistique adapté (entrée de ville, nombreux transports en commun, zone de forte mixité, etc.) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur est acceptable ;

Considérant qu'actuellement la parcelle ne bénéficie que de 5 % de surface perméable ;

Considérant que la demande prévoit de porter cette surface à 10 %, ce qui équivaut à une augmentation de pleine terre d'approximativement 400 m² ;

Considérant de plus que le maintien de la majorité de cette importante imperméabilisation est partiellement compensé par les toitures végétales et le bassin d'orage d'un peu plus de 80 m³ prévus dans le cadre du projet ;

Considérant néanmoins que la toiture du volume cylindrique n'est pas verdurisée, alors que sa superficie dépasse largement les 100 m² ;

Considérant toutefois que le style architectural de cette construction justifie une structure plus légère que celle nécessaire à l'aménagement d'une toiture végétale ;

Considérant qu'un retrait latéral d'environ 4 m est prévu le long de la limite de gauche du site, dans le boulevard des Invalides, de sorte à permettre l'accès aux parkings et aux pompiers en cas d'incendie ;

Considérant que le projet ne comporte que 23 emplacements de parking pour les 33 logements demandés ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois la bonne desserte du site par les transports en commun (bus, métro, train) ;

Considérant de plus la proportion excessive de studio ;

Considérant toutefois que le public cible de ces petites habitations est majoritairement des étudiants ;

Considérant que ce choix peut se justifier de par la proximité immédiate des universités (ULB et VUB) ;

Considérant que les surfaces réservées à l'activité de production de biens immatériels et aux bureaux sont supérieures à celles prévues en zone de forte mixité par le PRAS ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de pouvoir augmenter ces superficies, à condition que cette augmentation ne porte pas atteinte à la mixité de la zone, que des raisons sociales ou économiques justifient cet accroissement et moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que la surface d'un grand commerce spécialisé peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet vise à maintenir la concession automobile déjà présente sur le site depuis de nombreuses années et d'y établir d'autres activités connexes ou non, telles que décrites dans la note explicative ;

Considérant que le site est, à ce jour, un important pôle d'activités économiques de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant dès lors que son maintien, en tant que tel, se justifie pleinement ;

Considérant que les accès et *circulations internes* du site sont majoritairement orientés le long du boulevard des Invalides ;

Considérant que la demande prévoit 9 emplacements de stationnement et une voie d'accès en zone de recul, le long de la rue Jules Cockx, en dérogation au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation au règlement régional d'urbanisme est admissible, de par la configuration de la voirie et de la zone de forte mixité ;

Considérant néanmoins qu'un permis d'urbanisme a été délivré à l'IBGE pour l'aménagement de la prolongation de la promenade cyclable-piétonne réalisée sur le site de l'ancienne voie ferrée Bruxelles-Tervueren ;

Considérant que l'examen de cet aménagement conduit à modifier l'accès carrossable au site depuis la voirie régionale, notamment en vue d'éviter le by-pass du carrefour Cockx / Invalides par une circulation de transit dérangeante ;

Considérant qu'il y a lieu de décharger le boulevard des Invalides du stationnement dit *sauvage* des camions de livraison du grand commerce spécialisé, sans pour autant l'implanter en zone de recul ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zones de recul est acceptable, moyennant réaménagement ;

Considérant que le projet ne dépasse le bâtiment mitoyen *Omega court* que d'environ 70 cm, hors rail de suspension pour la nacelle de nettoyage ;

Considérant également que le dessus de l'étage technique de la demande surplombe celui de l'immeuble voisin de moins de 30 cm ;

Considérant que la pente naturelle de la rue Jules Cockx amène les hauteurs des acrotères de ces

deux immeubles à des valeurs tout à fait comparables (21,30 m pour le projet et 21,35 m pour *Omega court*) ;

Considérant de plus que le projet se prolonge par un volume cylindrique marquant l'angle avec le boulevard des Invalides nettement moins élevé (+/- 11,70 m) que la partie principale du bâtiment dont l'angle le plus proche des habitations (+/- 21,50 m hors rail) est implanté avec un recul d'au moins 12,80 m ;

Considérant dès lors que la hauteur de l'immeuble, le long de la rue Jules Cockx, s'intègre harmonieusement au bâti existant de cette artère ;

Considérant toutefois que l'étage technique de la construction pourrait être rendu plus discret pour les habitants du boulevard des Invalides en l'éloignant davantage de cette voirie ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une zone de recul de 6 m le long du boulevard des Invalides et l'aménager au maximum en pleine terre, notamment devant les logements ;
- supprimer le dernier étage de la partie de l'immeuble destinée aux logements (4^{ème} étage) ;
- implanter le 3^{ème} étage de cette même section du bâtiment en retrait par rapport aux façades afin d'en atténuer l'impact visuel depuis le boulevard ;
- réaménager en conséquence cette partie du complexe et revoir, entre autres, la répartition des logements (diminuer prioritairement le nombre de studios en se rapprochant des dispositions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme) ;
- inverser le sens unique de la desserte locale, le long de la rue Jules Cockx et améliorer la verdurisation à l'angle Cockx / Invalides ;
- prévoir la zone de chargement / déchargement des véhicules à l'arrière de la concession automobile ;
- reculer l'étage technique, le long de la rue Jules Cockx, vers le bâtiment *Omega court* afin d'atténuer au maximum son impact visuel depuis le boulevard des Invalides ;
- prévoir un habillage esthétique de ce même étage technique (traitement en cohérence avec les autres étages, murs végétaux, ...) ;
- les toitures végétales sont à aménager en tant que telles, sans aucun tuyau ou autre dispositif technique non repris sur les plans ;
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate du volume cylindrique (lestage en graviers, ...).

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

DIX-SEPTIEME OBJET

Demande de la s.a. I.L. & C. pour placer une enseigne sur l'immeuble situé avenue Herrmann-Debroux 17-19

- ZONE :** Au plan régional d'affectation du sol : zone administrative, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Placer une enseigne sur l'immeuble
- ENQUETE :** Néant
- MOTIF :** Dérogation au R.R.U. en matière d'enseigne (hauteur de l'enseigne – Titre VI, Chap. V, art. 36, § 1 – a).
- AUDITION :** Madame Campe et Monsieur Inglese, représentants de la s.a. I.L. & C.

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

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 que la demande porte sur le placement d'une enseigne en façade avant au dernier étage d'un immeuble ;

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

Considérant que la demande déroge au R.R.U. en ce que l'enseigne ne serait pas placée sous le seuil de la baie la plus basse du 1er étage ;

Considérant néanmoins la qualité de présentation du dispositif ;

Considérant qu'il s'agit de lettres découpées rétro-éclairées ;

Considérant la nécessité pour cette entreprise de se signaler ;

Considérant que d'autres entreprises situées le long de cette artère ont obtenu des dérogations pour des demandes similaires ;

Avis favorable pour une durée de 9 ans, à condition de limiter l'horaire d'éclairage (l'éteindre de 22h à 6h).

DIX-HUITIEME OBJET

Dossier 14.304 – Demande de la sprl ACLEAN pour changer l'utilisation d'un commerce en wasserette et placer une cheminée en inox en façade arrière, avenue Pré des Agneaux 9

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial
Au plan particulier d'affectation du sol n°21 (16/11/1956) : zone artisanale

DESCRIPTIF : changer l'utilisation d'un commerce en wasserette et placer une cheminée en inox en façade arrière

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

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

AUDITION : Monsieur Dupont

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone artisanale du plan particulier d'affectation du sol n 21 arrêté par arrêté royal du 16 novembre 1956 ;

Considérant qu'il s'agit de changer l'utilisation d'un commerce en wasserette et de placer une cheminée en inox en façade arrière ;

Considérant que l'utilisation projetée constitue un commerce de proximité complémentaire de la zone d'habitation ;

Considérant que la cheminée s'adosse à des murs existants en ne dépassant que de 1,50 m la hauteur de la toiture de l'annexe ;

Considérant qu'elle est uniquement destinée à l'évacuation de la vapeur d'eau des séchoirs ;

Considérant dès lors qu'elle s'intègre correctement au bâti existant, sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable.

La commission de concertation rappelle que toute autre utilisation des étages que du logement lié au commerce doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

R. SNAPS

A. LEFEBVRE