

A U D E R G H E M / O U D E R G E M

Commission de concertation /Overlegcommissie

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 10/11/2011

PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 10/11/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr. P.FOSTIEZ, membre AATL-DU pour le point 5
Mr F.GUILLAN, membre AATL-DU pour le point 1
MR. H.CONVENT, membre pour l'IBGE
Mme Ch. WAUTERS membre SDRB (pour le point 1)
Mme J. BAYOT, Secrétaire (membre pour les points 1, 2 et 3)
Mr F.BERIAUX, Secrétaire (pour les points 2,3,7,8,11 et 12)
Mme L.LESOIL, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire (pour les points 1,4,5,6,9 et 10)

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN, Mr. S. PLOMPEN et B. COLLARD

1er OBJET

Dossier 15139 – Demande de BRUXELLES-MOBILITÉ - AED-D.G.E. pour réaménager les abords de la station "Hankar" et le square Jean-Baptiste De Greef sis Square Jean-Baptiste De Greef - Chaussée de Wavre

ZONE : Au PRAS : réseau viaire en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Réaménager les abords de la station "Hankar" et le square Jean-Baptiste De Greef

ENQUETE : Du 28 septembre 2011 au 27 octobre 2011. 3 réclamations, 1 demande d'audition et 1 lettre de soutien nous sont parvenues en cours d'enquête.

Les lettres de réclamations concernent principalement :

- la suppression des dégagements latéraux pour les arrêts de bus,
- la difficulté de tourner à gauche dans la rue des Trois Ponts, depuis la chaussée de Wavre,

- les embouteillages causés par les passages piétons trop proches du carrefour bloquant les véhicules dans la chaussée de Wavre,
- la demande de maintien et de prolongation des deux bandes de circulation à l'approche du carrefour, dans l'avenue de l'Eglise Saint-Julien,
- l'inégalité de distances entre les arrêts de bus Vandromme et Saint-Julien,
- l'absence de place pour les chargements-déchargements ainsi que les taxis,
- le changement de sens unique dans la rue des Paysagistes empêchant de rejoindre le boulevard des Invalides,
- des erreurs de numérotation des immeubles sur le plan.

La lettre de soutien concerne principalement :

- l'amélioration du cheminement piétonnier,
- la création de sens uniques nécessaires,
- l'amélioration de la lisibilité de la circulation dans le carrefour.

MOTIFS : -Application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

- Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

AUDITION : Monsieur GHILAIN Eric, le demandeur et Monsieur LOOZEN, Madame ARENDT, Monsieur LAMBERT, Monsieur et Madame DECLERCQ-SOUMILLION, les réclamants, et Madame DIERCXSENS, favorable au projet.

Avis reporté pour permettre une analyse détaillée et disposer d'informations complémentaires

2ème OBJET

Dossier 15283 – Demande de Monsieur ALBICOCCO Giuseppe pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Josse Smets 5

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogation aux art.4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre 1 du RRU
- Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis.

AUDITION : Monsieur ALBICOCCO Giuseppe, le demandeur et Monsieur HYE Gregory, l'architecte

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis, 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 agrandir une maison unifamiliale ;
Considérant qu'il s'agit plus précisément de :
- remplacer la toiture à versants existante par une toiture mansardée comportant deux lucarnes à l'avant et trois fenêtres de toiture à l'arrière
- démolir une petite annexe existante aux rez-de-chaussée et premier étage,
- construire une terrasse à l'arrière du premier étage (en lieu et place de l'annexe et d'un balcon existants),
- remplacer les châssis existants ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
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 ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la terrasse sollicitée dépasse les deux profils mitoyens, en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la toiture sollicitée dépasse les deux profils mitoyens, et en matière de lucarnes (titre I, art. 6) en ce que les lucarnes sollicitées possèdent une hauteur supérieure à 2 m ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la toiture sollicitée s'aligne pratiquement sur le profil mitoyen le plus haut (de droite – n°3) ;
Considérant que le profil mitoyen de gauche est identique au profil de toiture existant ;
Considérant que la dérogation en toiture-hauteur est minimale ;
Considérant toutefois que le bien fait partie d'un ensemble de maisons unifamiliales construites suite à la délivrance d'un même permis de bâtir (n°1631 délivré le 31 octobre 1925) ;
Considérant que les lucarnes, d'une hauteur de 210 cm, en zinc prépatiné sans corniche débordante, ne s'intègrent pas à l'ensemble architectural dont fait partie la maison concernée par la demande ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture – hauteur) ne pourrait être acceptée que moyennant le respect de conditions visant à intégrer l'intervention à l'ensemble architectural ;
Considérant que la terrasse sollicitée ne dépasse que légèrement les profils mitoyens ;
Considérant toutefois qu'elle donne lieu à des vues droites et obliques sur les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) ne pourrait être acceptable que moyennant respect du code civil sans modification des mitoyens ;

Considérant que des châssis de teinte blanche respecteraient mieux les caractéristiques architecturales de l'ensemble ;

Considérant qu'aucune gaine technique n'est prévue pour l'évacuation de la hotte de la cuisine et des aérations des salles de bains aux premier et deuxième étages, situées côté rue ;

Considérant que les dispositifs d'évacuation et de ventilation sont interdits en façade avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- améliorer l'intégration de l'intervention en façade avant en :
- diminuant légèrement l'ensemble de la toiture en tenant compte de la pente de la rue
- prévoyant une toiture en tuiles rouges
- limitant la hauteur des lucarnes à environ 1,80 m, en les munissant de corniches débordantes, en les réalisant en bois peint en blanc et sans panneautage et en limitant au strict minimum les épaisseurs des encadrements
- prévoyant des châssis en bois peint en blanc
- diminuer la surface de la terrasse afin de respecter le code civil en matière de vues ou obtenir des servitudes de vues
- éviter tout système d'évacuation/aération en façade avant

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

L'architecte présente le projet.

3ème OBJET

Dossier 15240 – Demande de Mademoiselle BILTERYST Christiane pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale sis avenue Josse Smets 12

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux

intérieurs d'îlots)

- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Mademoiselle BILTERYST Christiane, la demanderesse et Madame DEBEER Raymonde, sa maman

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis, 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 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée, le long du mitoyen de droite (n°14),
- construire, du côté du mitoyen de gauche (n°10), un auvent en recul d'environ 1 m par rapport à la véranda,

- construire un petit volume fermant l'accès au wc du premier étage,

- régulariser la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 ;

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 les extensions sollicitées dépassent les deux profils mitoyens ;

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

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

Considérant que les dérogations ne portent que sur une profondeur de 1,3 m au rez-de-chaussée et de 0,85 m au premier étage ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont minimales et acceptables ;

Considérant que les nouvelles menuiseries en façade avant ne respectent pas les divisions et dessins des châssis et porte d'origine ;

Considérant toutefois qu'elles s'intègrent discrètement au bâti existant ;

Considérant de plus que la demanderesse, en séance, a précisé que ces nouvelles menuiseries sont en bois ;

Avis favorable à la condition suivante :

- préciser sur les plans que les châssis et la porte en façade avant sont en bois

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

La demanderesse Madame BILTERYST Christiane présente le projet.

4ème OBJET

Dossier 15309 – Demande de la S.A. KPN GROUP BELGIUM pour installer une station de télécommunication sur la toiture du bâtiment sis chaussée de Wavre 1680, comprenant :

- 3 antennes de 260cm et 3 antennes de 131cm,
- une dual band EGSM et une UMTS par secteur ; - des équipements de sécurité sur les mâts et la toiture de l'immeuble (garde-corps, échelle ...),
- des armoires techniques internes,

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant

DESCRIPTION : Installer une station de télécommunication sur la toiture du bâtiment comprenant :

- 3 antennes de 260cm et 3 antennes de 131cm ;
- une dual band EGSM et une UMTS par secteur ;
- des équipements de sécurité sur les mâts et la toiture de l'immeuble (garde-corps, échelle...)
- des armoires techniques internes

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Trois réclamations ainsi qu'une pétition comprenant 164 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la pollution électromagnétique déjà excessive dans ce quartier,
- l'aspect inesthétique des installations,
- la ressemblance à un projet antérieur qui avait été refusé.

MOTIFS : - Dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - éléments techniques)

- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame Zureck, l'architecte, Monsieur MONDEREN, Madame DE BRUIN, Monsieur DELCOIGNE, Madame CHEVALIER, Monsieur WALTER, Madame COLLIN, Madame ERNOULD, Madame FLAWINNE et Monsieur BOSSAERT, les réclamants.

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis, un avis majoritaire défavorable (deux délégués de la commune), un avis minoritaire favorable (AATL-DU) et une abstention de l'IBGE

Avis de la commune :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité et 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 d'installer une station de télécommunication sur la toiture du bâtiment comprenant :

- 3 antennes de 260cm et 3 antennes de 131cm ;
- une dual band EGSM et une UMTS par secteur ;
- des équipements de sécurité sur les mâts et la toiture de l'immeuble (garde-corps, échelle...)

- des armoires techniques internes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et que trois lettres de réclamations ainsi qu'une pétition comprenant 164 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la pollution électromagnétique déjà excessive dans ce quartier, l'aspect inesthétique des installations et la ressemblance à un projet antérieur qui avait été refusé ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que les garde-corps dépassent entièrement les profils mitoyens voisins et en ce que les antennes dépassent de plus de 4 m le profil mitoyen voisin le plus haut (côté chaussée de Wavre) et de plus de 7 m le profil mitoyen voisin le plus bas (côté rue du Vieux Moulin) ;

Considérant que la demande fait suite à un permis d'urbanisme précédent délivré le 3 avril 2008 et annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 avril 2009 ;

Considérant que les reculs des garde-corps et de ces antennes proposés par rapport aux plans des façades (2,60 m par rapport à l'élévation de la rue du Vieux Moulin, 3,40 m par rapport à celle de la chaussée de Wavre et 3,30 m par rapport à celle de l'intérieur de l'îlot) ne

permettent pas de limiter suffisamment leur impact visuel pour les riverains de la ZICHEE ;

Considérant dès lors que cette demande serait de nature à porter préjudice à la ZICHEE ;

Considérant que pour apprécier la compatibilité de la station projetée avec la zone, suite notamment à l'avis défavorable émis par le Collège échevinal en sa séance du 04 octobre 2011 sur la demande de permis d'environnement pour la mise en service de ces installations, il y a lieu d'avoir égard également aux conséquences éventuellement nuisibles pour la santé des ondes électromagnétiques de l'installation projetée et ce, en vertu du principe de précaution lié à la nécessité de prendre en compte la qualité de la vie conformément à l'article 3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que de nombreuses incertitudes persistent actuellement quant aux conséquences éventuellement nuisibles pour la santé des ondes électromagnétiques et que le principe de précaution est donc applicable aux demandes de permis d'urbanisme relatives à l'implantation d'antennes émettant des radiations non ionisantes ;

Considérant que c'est en vertu de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale que la commune s'est vue confier une mission de protection de la santé publique qu'elle entend appliquer en l'espèce ; qu'en effet, la Commune d'Auderghem comporte au moins 14 sites d'implantation sur la zone d'implantation envisagé (dont 9 antennes de la société Belgacom, 3 de la société Clearwire et 3 antennes de la société Mobistar sur l'immeuble voisin, chaussée de Wavre, 1676) ; que cette situation n'a pas été prise en compte pour apprécier l'impact cumulé des ondes générées par l'ensemble de ces installations sur la population avoisinante ; que dès qu'un risque pour la santé existe, il est indéniable que la commune est compétente pour intervenir ; que cette prolifération d'antennes, qu'accentue ce projet, suffit également à fonder l'intérêt de la Commune à agir au regard de la protection des citoyens ;

Considérant qu'il est requis, dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme, qu'une étude complète soit réalisée qui démontre l'absence de risque pour les riverains, tout en prenant en compte la situation concrète des lieux et la modification du champ d'ondes électromagnétiques émises entraînée par le dispositif envisagé ; qu'il n'y a pas eu d'examen concret des conséquences sur la santé publique du projet de la S.A. KNP GROUP BELGIUM ni dans son ensemble ni eu égard aux caractéristiques particulières du site de la chaussée de Wavre, 1680 (présence de nombreux immeubles d'habitation, de santé, de crèches et d'écoles

à proximité) ;

Considérant que la question est d'autant plus préoccupante que les installations que compte implanter la S.A. KNP GROUP BELGIUM prennent place dans un quartier où sont déjà présentes un nombre important d'antennes émettant des ondes électromagnétiques (9 antennes de la société Belgacom, 3 de la société Clearwire et 3 antennes de la société Mobistar sont situées sur l'immeuble voisin, chaussée de Wavre, 1676) ; que la demande de permis d'urbanisme de la S.A. KNP GROUP BELGIUM devait prendre en compte et réaliser une étude complète non seulement sur l'incidence potentielle sur l'environnement des antennes concernées par la demande de permis d'urbanisme mais également sur l'incidence des antennes déjà autorisées et implantées sur le site litigieux ; que le principe de précaution n'a donc pas été respecté dans cette demande ;

Considérant le dépassement de la norme autorisée ;

Considérant que l'article 3 de l'Ordonnance du 1er mars 2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes stipule que

«Le gouvernement fixe les normes générales de qualité auxquelles tout milieu doit répondre afin d'assurer la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes. Dans toutes les zones accessibles au public, la densité de puissance du rayonnement des radiations non ionisantes ne peut dépasser, à aucun moment, la norme de 0,024 W/ m² (soit, à titre indicatif, 3 V/m) pour une fréquence de 900 MHz, ceci pour les radiations non ionisantes dont les fréquences sont comprises entre 400 MHz et 2 GHz. » ;

Considérant toutefois que, sur le site voisin envisagé par la S.A. KNP GROUP BELGIUM (chaussée de Wavre, 1676-1680), cette norme est dépassée puisque déjà en 2002, les mesures faites par l'IBPT ont révélé que le champ total rayonné dépassait 3 V/m à une distance approximative de 200 m des antennes ; qu'il avait donc déjà été constaté en 2002 qu'aucune nouvelle antenne ne pouvait être admise sur ce site ;

Considérant que les mesures récentes réalisées sur divers sites d'antennes GSM à Auderghem ont montré l'augmentation du niveau des mesures de rayonnement, et que différentes mesures ont déjà été réalisées sur le site envisagé par la S.A. KNP GROUP BELGIUM (chaussée de Wavre, 1676-1680) ; que les résultats de ces mesures étaient fort préoccupants :

- l'IBPT a mesuré, le 30/7/2002, un champ de 4,950 V/m et le 19/10/2006 un champ de 4,810 V/m,

- le Service environnement de la commune d'Auderghem a effectué ses propres mesures et a mesuré, sur ce site, un champ de 3,282 V/m le 19/02/2009 et un champ de 4,864 V/m le 24/02/2009,

- une mesure a également été prise en date du 04/10/2010 par un expert indépendant. Celui-ci a mesuré un champ de 3,004 V/m,

- l'IBGE a mesuré, en date du 15/12/2009, un champ de 2,190 V/m. Cette différence trouve son explication dans la méthode de mesure illégale employée par l'IBGE ;

Considérant l'illégalité de l'Arrêté du 8 octobre 2009, mis en application par l'IBGE ;

Considérant que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, du 8 octobre 2009, fixant la méthode et les conditions de mesure du champ électromagnétique émis par certaines antennes, doit être considéré comme illégal au regard de l'Ordonnance du 1er mars 2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes en ce que la méthode de mesure préconisée afin de mesurer le champs émis a pour effet d'assouplir l'interdiction de dépassement à aucun moment de la norme de 3V/m imposée par l'Ordonnance via un calcul tendant à obtenir des moyennes. En effet, la mesure doit selon l'arrêté être effectuée en mode moyenne sur une période d'au

moins 6 minutes alors qu'en conformité avec l'ordonnance elle devrait s'effectuer en mode maximum ;

Considérant que l'article 3 de l'Ordonnance du 1er mars 2007 énonce en effet ce qui suit :
«Le gouvernement fixe les normes générales de qualité auxquelles tout milieu doit répondre afin d'assurer la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes.

Dans toutes les zones accessibles au public, la densité de puissance du rayonnement des radiations non ionisantes ne peut dépasser, à aucun moment, la norme de 0,024 W/ m² (soit, à titre indicatif, 3 V/m) pour une fréquence de 900 MHz, ceci pour les radiations non ionisantes dont les fréquences sont comprises entre 400 MHz et 2 GHz.

La densité de puissance des radiations non ionisantes ne peut donc dépasser, à aucun moment, la valeur maximale de

- 0,01 W/ m² pour les fréquences comprises entre 0,1 MHz et 400 MHz;

- $f/40.000$, exprimée en W/ m² entre 400 MHz et 2 GHz (où f est la fréquence exprimée en MHz);

- 0,05 W/ m² pour les fréquences comprises entre 2 GHz et 300 GHz.

Pour les champs composés, la densité de puissance doit être limitée de sorte que (Formule non reprise pour motifs techniques. Voir M.B. 14-03-2007, p. 13694).

Où S, est la densité de puissance du champ électrique à une fréquence i comprise entre 0,1 MHz et 300 GHz et où S_{ri} est valeur de la densité de puissance maximale exprimée en W/ m² et telle que définie dans le 3e alinéa du présent article. (...) » ;

Considérant que l'article 3 de l'Arrêté du 8 octobre 2009 énonce, quant à lui :

« Mesure du niveau maximum des différents signaux en un point donné et durant une période de mesure donnée.

Une première estimation du champ maximum probable peut être mesurée à l'aide d'une sonde à large bande. Si des rayonnements supérieurs à 3V/m sont constatés, des mesures complémentaires doivent être réalisées au moyen d'un analyseur de spectre.

L'ensemble des signaux du champ électrique présents au droit du point considéré est mesuré pendant au minimum 6 minutes dans trois directions orthogonales entre elles. Un filtre est utilisé par l'analyseur de spectre pour ne conserver que les signaux de bande de fréquence conformément à l'article 4, § 1er.

Les valeurs du champ électrique sont mesurées pour chaque période à l'aide d'un détecteur RMS en mode moyenne.

La somme vectorielle des trois composantes orthogonales de chaque signal (obtenue en RMS) est calculée pour obtenir les valeurs absolues moyennes de chaque signal considéré

Le niveau maximum de chaque signal considéré est égal à la somme quadratique de la somme vectorielle de chaque signal dominant. »

Avis défavorable. »

Avis de l'AATL-DU :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité et 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 d'installer une station de télécommunication sur la toiture du bâtiment comprenant :

- 3 antennes de 260cm et 3 antennes de 131cm ;

- une dual band EGSM et une UMTS par secteur ;
- des équipements de sécurité sur les mâts et la toiture de l'immeuble (garde-corps, échelle...)
- des armoires techniques internes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et que trois lettres de réclamations ainsi qu'une pétition comprenant 164 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la pollution électromagnétique déjà excessive dans ce quartier, l'aspect inesthétique des installations et la ressemblance à un projet antérieur qui avait été refusé ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que les garde-corps dépassent entièrement les profils mitoyens voisins et en ce que les antennes dépassent de plus de 4 m le profil mitoyen voisin le plus haut (côté chaussée de Wavre) et de plus de 7 m le profil mitoyen voisin le plus bas (côté rue du Vieux Moulin) ;

Considérant cependant que les antennes ne dépassent pas de plus de 4 m le niveau de l'acrotère du bâtiment sur lequel elles seront placées ;

Considérant que les armoires techniques seront disposées dans un local à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que la demande fait suite à une précédente demande de permis d'urbanisme délivrée le 3 avril 2008 et annulée par l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 avril 2009 ;

Considérant que les problèmes de champs électromagnétiques sont désormais réglementés par le permis d'environnement de classe 2 ;

Considérant que les antennes sont disposées contre le cabanon technique existant ou en retrait de la toiture de sorte à en minimiser l'impact sur la ZICHEE ;

Avis favorable. »

Madame ZURECK présente le projet.

Monsieur BRIARD note qu'un permis antérieur a été refusé.

L'échevin remarque qu'il faut que le permis d'environnement soit en ordre pour pouvoir délivrer un permis d'urbanisme.

Madame ERNOULD trouve qu'il n'y a pas non plus lieu de délivrer un permis dans ce cas-ci, vu que la situation ne s'est pas améliorée. Au contraire, il y a même plus de pollution électromagnétique qu'avant. Elle note aussi qu'il n'est pas nécessaire de rajouter des antennes, vu qu'il y en a déjà 9 sur le boulevard du Souverain. Les rayonnements mesurés dépassaient déjà les normes selon l'IBPT, et pourtant des antennes ont encore été ajoutées depuis. Enfin elle remarque qu'il est très difficile en tant que citoyen d'obtenir des informations de l'IBGE à ce sujet.

L'échevin explique que le citoyen n'a plus accès aux informations auxquelles il avait accès ans le passé, et que les antennes existantes doivent obtenir des permis d'urbanisme et d'environnement dans les 2 ans.

Monsieur SCHOTTEY de l'IBGE précise que tous les dossiers sont rentrés à l'IBGE (pour les antennes de plus de 120 Watt).

Madame ZURECK note que des études précises ont été effectuées. Vu la nouvelle réglementation selon laquelle les antennes doivent diminuer de capacité par site, les opérateurs GSM se voient obligés de créer de nouveaux sites pour pouvoir couvrir le réseau. L'échevin note que, sur le site projeté, la norme est déjà dépassée.

Monsieur MONDEREN demande si la puissance des antennes dans les environs est mesurée à

travers les murs et les fenêtres ou à l'air libre, se souciant des différences que cela pourrait provoquer.

Monsieur SCHOTTEY et Monsieur CONVENT répondent que c'est une moyenne, un coefficient calculé.

L'échevin explique que la mesure est prise en calculant la moyenne des ondes durant 6 minutes. De ce fait la position de la commune est claire : l'arrêté est illégal. De plus, l'article 135 de la Nouvelle Loi communale nous dit que la commune s'est vue confier une mission de protection de la santé publique .

Madame ERNOULD approuve car elle aimerait qu'on se soucie de la santé des riverains, car il est difficile pour les riverains eux-mêmes de calculer tout ceci.

Monsieur CONVENT résume que pour pouvoir délivrer des permis d'environnement, il est indispensable que les normes soient respectées.

Madame ZURECK ajoute que sans ce permis d'environnement, le permis d'urbanisme ne pourra pas être délivré.

Monsieur MONDEREN conclut, concernant l'aspect urbanistique, que le regroupement des antennes n'est pas esthétique.

5ème OBJET

Dossier 15289 – Demande du MINISTÈRE DE LA COMMUNAUTÉ FRANÇAISE pour réaménager 3 terrains de sports et leurs abords : modification du revêtement, éclairage, tribunes, infrastructure d'arrosage, chaussée de Wavre 2057 - avenue Charles Schaller.

ZONE : Au PRAS : zone de sports ou de loisirs de plein air, le long d'un espace structurant
Au PPAS n°42 (A.R. 10/03/1987): zone d'équipement d'intérêt collectif et plaine de jeux ou de sport

DESCRIPTION : Réaménager 3 terrains de sports et leurs abords : modification du revêtement, éclairage, tribunes, infrastructure d'arrosage.

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. 34 réclamations et une pétition comprenant 71 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'accès par l'avenue Schaller, non autorisée et toujours problématique, car trop souvent utilisé,
- les risques liés aux manquements existants relatifs à la sécurité incendie du site,
- l'augmentation du trafic automobile entraînant, entre autres, des problèmes de stationnement,
- l'augmentation des nuisances sonores et visuelles (lumières) pour le quartier résidentiel et pour le site Natura 2000 (forêt de Soignes) voisins,
- les nuisances liées aux travaux (charroi de chantier, etc.),
- le manque d'études approfondies concernant les conséquences lumineuses et sonores du projet, ainsi que de fréquentation future du centre sportif,
- la demande de sollicitation d'un nouveau permis d'environnement pour le site,
- la demande d'utilisation du lien carrossable intérieur du site entre la chaussée de Wavre et l'avenue Schaller.

MOTIFS : -Application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)
- Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogation à la prescription V, B), b) du PPAS n° 42 (Implantation - Couverture des murs de soutènement)

AUDITION : Messieurs GILLIS et FERNANDES de la communauté Française, Monsieur MENESTRE l'architecte, Monsieur MOLLITOR, Monsieur EVERS, Monsieur SCHOENFELD et Madame DEVOS, les réclamants.

La commission de concertation décide de reporter son avis pour analyse approfondie de l'évaluation appropriée des incidences sur le réseau Natura 2000 remis par le demandeur en séance de la commission de concertation.

L'architecte expose le projet. Monsieur CONVENT se soucie de la grandeur du bassin récupérateur d'eau de pluie pour arroser les pistes.

Madame DEVOS se présente, habitant le quartier par où les sportifs entrent et représentant une centaine d'habitants de ce quartier. Selon elle le dossier n'est pas identique à la situation existante, vu les 3 points suivants : il y a un changement d'affectation vu que le terrain de football deviendrait un terrain de hockey ; l'éclairage deviendrait trop puissant ; la construction en béton, qui servirait de stockage pour le matériel sportif, servirait selon Madame DEVOS probablement à devenir une tribune. Là aussi il y aurait donc un changement d'affectation. La réalisation de ce projet causerait de nuisances sonores, lumineuses et surtout un problème de parking déjà saturé à l'heure actuelle. Enfin, Madame DEVOS demande qu'une étude soit effectuée concernant les conséquences de cette augmentation de trafic et de population dans le quartier.

Monsieur MOLLITOR veut rappeler le dossier d'il y a 35 ans. A ce moment-la fut décidé que l'accès avenue Schaller ne pourrait pas être employé comme entrée pour le centre sportif. Cela fait donc 35ans que cette entrée est employée illégalement. Monsieur MOLLITOR se soucie également du risque de l'emploi de la construction en béton comme tribune. Ceci causerait encore plus de nuisances diverses. Même si Monsieur MOLLITOR se rends compte que l'éclairage projeté n'est pas un éclairage de compétition, il n'empêche qu'il sera beaucoup plus important que l'éclairage existant. Lui aussi déplore qu'aucune étude n'a été effectuée malgré l'ampleur du projet. Il demande un étude d'évaluation de la qualité de vie dans le quartier.

Monsieur EVERS évoque la « saturation du stationnement » (souvent illégal), qu'il interprète avec un dossier photographique. Aussi ce soucie-t-il des pavés qui ont été placés il y a environs 6ans, et qui ne supporteraient pas les véhicules de chantiers. Il remarque ensuite que la lumière au sol est différentes que celle perçue par l'œil. Le fait de mettre les éclairages projetés pourrait donc éblouir les habitants du quartier.

Madame DEVOS remarque que les sportifs fréquentant le centre ne se plaindront pas du bruit et de l'éclairage, mais qu'ils souffriront tout de même du manque d'emplacements de stationnement.

Monsieur MOLLITOR revient à l'éclairage, qui selon lui est beaucoup trop haut vu qu'il dépasserait la hauteur des maisons avoisinantes. Monsieur GILLIS réplique que c'est la hauteur de poteaux existant et qu'en plus, ils ne seront en face d'aucune maison. Il note que le

stade ne permet pas de compétition, qu'ils ne veulent pas faire de la compétition et que donc l'éclairage n'est pas de compétition. Ces éclairages seraient une solution pour ne pas que les athlètes soient obligés de courir avec une lampe frontale. Il prétend qu'ils veulent rénover comme c'était le but au départ. De plus, le terrain de hockey ne serait employé que 4h/jour, tandis que le terrain de football en est aujourd'hui à 8h/jour. Monsieur GILLIS dit d'autant plus que les désagréments ne sont pas de leur faute et que ce n'est donc pas une raison de fermer le centre sportif qui a besoin de ces rénovations.

Monsieur CONVENT s'assure que le permis d'environnement de classe 2 est en ordre. Il demande si des places de stationnement sont prévues autour du centre sportif. La communauté Française lui répond qu'il y en a 35. Dans le temps il y avait moyen d'en faire plus, mais ça n'a pas été fait et depuis l'endroit est classé Natura 2000 donc il n'y a plus moyen d'en faire. L'échevin réplique que si l'on veut vraiment et qu'on a les moyens financiers, il y a toujours moyen. La communauté Française répond qu'ils n'ont pas les moyens financiers, sinon ils devraient sacrifier une partie du projet.

Monsieur CONVENT revient sur le sujet de l'accès interdit par l'avenue Schaller, mais Monsieur Gillis répond que cela ne fait nullement partie de leur demande. L'échevin remarque que cette problématique revient lors de chaque projet dans ce quartier.

Monsieur GILLIS note qu'il est hors de question de faire des tribunes à l'emplacement en béton qui servira de stockage pour le matériel, vu qu'ils n'en n'ont pas les moyens. Monsieur CONVENT demande s'il y a un plan de gestion pour limiter le bruit, mais Monsieur GILLIS dit à nouveau qu'ils n'ont pas les moyen de mettre des écrans anti-bruits ou autres. Monsieur CONVENT réplique que les dépenses ne doivent pas être importantes et qu'il y a d'autres solutions comme par exemple mettre une dalle en béton. Monsieur GILLIS réagit que cela ne servirait à rien vu la différence de hauteur minime.

Monsieur MENESTRE réagit en disant que, ces parents habitants près d'un centre sportif, il confirme que les entraînements sont plus bruyants que les compétitions.

L'échevin demande, à part se soucier du centre sportif et ses travaux, que les demandeurs ce soucient également de l'avenir et de comment gérer les choses à terme. Monsieur GILLIS réplique qu'ils tiennent compte des besoins de maintenance du site, alors qu'ils n'ont que peu de finances. Monsieur MOLLITOR réagit que des haies pourraient déjà être efficaces pour réduire le bruit un minimum. Il faudrait faire une étude pour voir ce qui pourrait être le plus efficace à prix baissé. L'échevin acquiesce.

Monsieur FERNANDES veut encore remarquer que ce n'est pas parce qu'ils ont l'autorisation de rester ouvert jusque 22h, que cela va être le cas.

Monsieur MENESTRE veut quand à lui souligner que, question éclairage, si l'on veut éclairer tout le terrain, il faut ou 1 poteau haut à 1 endroit ou 5 petits à différents endroits.

Un réclamant fait enfin la réflexion que selon lui, l'avenue Schaller était résidentielle, mais dû au bruit et au trafic, elle ne l'est plus que pour 1/10ème.

6ème OBJET

Dossier 15296 – Demande de l'Association de fait COMITÉ DE QUARTIER PINOY pour réaménager et clôturer le compost "Quartier Pinoy" sis avenue Gustave Demey 143

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

Au PPAS n° 20 (A.R. 08/03/1988): zone d'habitation et zone de recul

DESCRIPTION : Réaménager et clôturer le compost "Quartier Pinoy"

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Dérogação à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul)
- Dérogations aux articles 24 (abri de jardin) et 29 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Dérogation à la prescription I du PPAS n° 20 (Zone de recul)

AUDITION : Monsieur JUNG Oliver, le demandeur et Monsieur de LOPHEM, l'architecte

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis, 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 et en zone d'habitation et zone de recul du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 08 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager et clôturer le compost "Quartier Pinoy" ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- déplacer le cabanon existant de fait (le reculer de 7,50 m et le décaler de 2,50 m vers la droite),

- placer un chalet d'un peu plus de 12 m² à côté de l'entrée existante du compost,

- agrandir la surface destinée au compost de quartier et modifier sa clôture en conséquence,

- aménager une zone de compostage et un potager dans l'extension du site ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) et du plan particulier d'affectation du sol n° 20 en matière de zone de recul (prescription I) en ce que le projet y prévoit une construction ;

Considérant que la demande est implantée à une distance de 3,58 m de l'alignement ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit une zone de recul de 6 m ;

Considérant néanmoins qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment destiné à l'habitation ;

Considérant en outre que le compost est situé à environ 20 m de l'immeuble à appartements voisins ;

Considérant également que la face à rue du chalet sert de panneau d'affichage ce qui nécessite une visibilité direct depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la différence d'alignement entre le chalet et l'immeuble voisin et donc la construction dudit chalet en zone de recul n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol n° 20 en matière de zone de recul (respectivement titre I, art. 11 et prescription I) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures des zones de recul (art. 29) en ce que le projet ne prévoit pas un muret formant soubassement et en ce qu'il y prévoit des clôtures en treillis d'une hauteur supérieure

à 1 m ;

Considérant que le compost de quartier est installé sur un terrain communal non bâti ;

Considérant la présence d'une clôture de type "betafence" d'une hauteur de 2 m, à l'alignement, le long de l'avenue Demey ;

Considérant que la réalisation d'un muret de soubassement à l'alignement ne peut être effectuée que lors de la construction d'un immeuble de logements, comme prévu au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de clôtures des zones de recul (art. 29) est exceptionnellement acceptable eu égard à la destination du projet faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) en ce que la demande prévoit le déplacement du cabanon existant de fait et le placement d'un chalet supplémentaire d'un peu plus de 12 m² ;

Considérant que ces abris sont des éléments essentiels à l'aménagement et l'utilisation rationnelle du compost de quartier ;

Considérant en outre que ces abris seront implantés sur un terrain vague largement planté ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 24) liée au (dé)placement desdits abris est acceptable ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement à l'utilité des riverains du quartier Pinoy ;

Avis favorable. »

L'architecte présente le projet.

7ème OBJET

Dossier 15286 – Demande de Monsieur et Madame GUSTIN - JACQUES pour construire une extension à l'arrière de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, Chaussée de Wavre 1420.

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

DESCRIPTION : Construire une extension à l'arrière de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : néant.

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis, à l'unanimité, l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec 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 qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière de l'appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble et de modifier légèrement le relief du jardin ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 l'extension dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et qu'elle dépasse le profil bâti mitoyen le plus haut ;

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

Considérant que le jardin est enclavé entre de hauts murs et écrans mitoyens (3 à 5 m de hauteur) ;

Considérant que le projet n'entraîne aucune modification de mitoyen ;

Considérant que l'extension, de plein pied avec l'appartement existant, est partiellement enterrée vu le dénivelé du terrain naturel (les terrains de la rue Valduc étant situés 1 étage et demi au-dessus de ceux de la chaussée de Wavre) ;

Considérant toutefois que la profondeur totale de bâtisse dépasse 21 m ;

Considérant de plus que l'extension sollicitée, implantée le long de la mitoyenneté de droite et s'étendant sur toute la profondeur de la parcelle, occupe environ la moitié de la zone de jardin existante ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot est excessive ;

Considérant dès lors que seule la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) est acceptable ;

Avis favorable à condition de :

- limiter la profondeur totale de bâtisse, sur la largeur de l'extension projetée, aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et de couvrir l'extension d'une toiture végétale
- adapter le programme en conséquence (appartement à deux chambres).

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

8ème OBJET

Dossier 15297 – Demande de Monsieur CORMONT Guy pour transformer et subdiviser la maison unifamiliale en un duplex deux chambres et un studio sis Avenue des Paradisiens 35

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

DESCRIPTION : transformer et subdiviser la maison unifamiliale en un duplex deux chambres et un studio

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) et (toiture - lucarnes) du titre 1 du RRU

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur CORMONT Guy, le demandeur et Monsieur DE SIMPEL Patrick, l'architecte.

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis, 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 transformer et subdiviser la maison unifamiliale en un duplex deux chambres et un studio ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la division du bien en deux logements distincts (un duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage et un studio en toiture) et la construction d'un escalier indépendant pour le duplex,

- l'extension du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot

- l'extension arrière du premier étage en lieu et place de la terrasse existante,

- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'extension du premier étage,

- le remplacement du fronton existant en façade avant par une lucarne de 2,10 m de haut sur 3,60 m de large,

- la remplacement des châssis (en aluminium structuré) et porte (en bois) en façade avant,

- l'aménagement d'une cour enterrée de +/- 50cm en prolongement de l'annexe,

- la régularisation de l'extension des caves existantes,

- la construction d'un petit atelier en fond de parcelle

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture-hauteur (titre I, art. 4 et 6) en ce que les extensions sollicitées dépassent de plus de 3m le bâtiment voisin le moins profond et la terrasse dépasse les deux profils mitoyens et en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la lucarne possède une hauteur supérieure à 2 m ;

Considérant que le studio est aménagé entièrement en toiture et ne dispose pas d'espace de rangement privatif ;

Considérant que la subdivision engendre des problèmes d'aménagement et d'organisation des

circulations internes du logement deux chambres (accès à la salle de bain via une des deux chambres) ;
Considérant l'absence d'emplacement de stationnement et de local vélos/poussettes pour les deux logements ;
Considérant que l'immeuble possède une typologie de maison unifamiliale ;
Considérant que les dérogations liées aux extensions du rez-de-chaussée et du 1er étage ne portent que sur une profondeur de 45 cm ;
Considérant que ces volumes s'adossent à un mur mitoyen existant du côté droit (n°33) ;
Considérant que la profondeur totale de bâtisse (13,21 m) reste relativement raisonnable ;
Considérant que l'auvent vitré prévu en prolongement de l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations liées aux interventions aux rez-de-chaussée et 1er étage sont acceptables ;
Considérant toutefois que la terrasse du deuxième étage engendre le placement d'importants dispositifs brise-vues et donne lieu à des vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot ;
Considérant qu'elle est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que les dérogations y relatives ne sont pas acceptables ;
Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de 9 maisons unifamiliales construites suite à la délivrance d'un même permis de bâtir (n°2928, délivré le 14 mars 1930) ;
Considérant que la lucarne du deuxième étage en façade avant, en dérogation aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, possède des dimensions excessives ;
Considérant de plus qu'elle porte atteinte aux qualités architecturales du bien par la suppression de la lucarne existante ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture – lucarnes) n'est pas acceptable ;
Considérant que les nouveaux châssis des rez-de-chaussée et premier étage ainsi que la porte en façade avant respectent les divisions et dessins des menuiseries d'origine ;
Considérant l'absence d'informations au sujet de l'atelier en fond de parcelle (qui est uniquement représenté en plan de toiture) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- conserver une maison unifamiliale
- supprimer la terrasse du deuxième étage au profit d'une toiture inaccessible pourvue d'une finition esthétique
- supprimer la lucarne en toiture avant (et conserver l'élément architectural existant)
- fournir les éléments relatifs à l'atelier (plan, coupe, élévation, photos, ...)
- corriger les plans de situation existante de droit (châssis en façade avant)

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

L'architecte présente le projet

9ème OBJET

Dossier 15299 – Demande de Monsieur BELLENS Didier pour réaliser une lucarne avec

balcon dans le versant arrière de la toiture et transformer les combles de la maison unifamiliale sis Avenue Louis Vercauteren 25

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n° 26 (A.R. du 02/10/1981): zone de construction ouverte (zone B)

DESCRIPTION : Réaliser une lucarne avec balcon dans le versant arrière de la toiture et transformer les combles de la maison unifamiliale

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - lucarnes)

AUDITION : Monsieur KEUTGENS, l'architecte.

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis, 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 de construction ouverte (zone B) du plan particulier d'affectation du sol n°26 arrêté par arrêté royal du 02 octobre 1981 ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une lucarne avec balcon dans le versant arrière de la toiture et transformer les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne dépasse 2 m ;

Considérant que cette extension en toiture permet l'aménagement dudit grenier en espace de vie ;

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

Considérant que le balcon accessible depuis cette lucarne permet de créer une vue vers le site boisé protégé voisin du château Sainte-Anne ;

Considérant que le recul latéral droit de cette terrasse, dépassant 13 m, permet d'assurer la quiétude des voisins ;

Considérant que la lucarne sollicitée présente une hauteur maximale de pratiquement 3,40 m ;

Considérant néanmoins que ce chien assis est prévu dans le versant arrière de la toiture et ne sera donc pas visible depuis l'espace public ;

Considérant en outre qu'il s'agit d'une lucarne triangulaire et que la toiture présente plusieurs niveaux de faîtes ;

Considérant par conséquent que cette modification de toiture s'accorde discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant dès lors que la lucarne et son balcon ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne est acceptable ;

Avis favorable.»

L'architecte présente le dossier.

10ème OBJET

Dossier 15294 – Demande de Monsieur COMPTE Frédéric pour transformer un immeuble mixte (rez commercial avec un logement aux étages) en immeuble à trois appartements .
Avenue Pré des Agneaux 97

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

DESCRIPTION : Transformer un immeuble mixte (rez commercial avec un logement aux étages) en immeuble à trois appartements

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIFS : -Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

AUDITION : Monsieur COMPTE, le demandeur et Monsieur LOUWERS, l'architecte.

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis, à l'unanimité, 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 ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection d'un bien classé (le LogisFloréal) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble mixte (rez commercial avec un logement aux étages) en immeuble à trois appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réalisation d'un duplex à une chambre aux rez-de-chaussée et sous-sol, le sous-sol accueillant uniquement du rangement,

- l'aménagement d'un appartement à une chambre au 1er étage,

- la réalisation d'un duplex à deux chambres avec mezzanine au 2ème étage et sous les combles,

- le remplacement des châssis en aluminium existants par du PVC structuré blanc ;

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, immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et situé dans le périmètre de protection d'un bien classé (le Logis Floréal) ;

Considérant que les caves de l'immeuble comportent une cave pour chaque logement, un rangement vélos et un espace compteur ;

Considérant toutefois que les caves 1 et 2 ne sont pas exploitables pour des logements dont un duplex à deux chambres et espace loisirs ;

Considérant de plus qu'une grande partie du sous-sol est réservée au duplex à une chambre du rez-de-chaussée ;

Considérant également que le placement de l'escalier interne dans la salle à manger du rez-de-chaussée limite la largeur exploitable de cette pièce à ponctuellement 1,70 m ;

Considérant en outre que la superficie de la chambre à coucher du rez-de-chaussée est inférieure à 11 m² ;

Considérant par conséquent que cette disposition du logement inférieur ne reflète pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant néanmoins qu'il serait aisé de prévoir la chambre à coucher du duplex à l'arrière du sous-sol (rez-de-jardin), de sorte à aménager des espaces de vie principaux plus confortables, spacieux et lumineux au rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur sous plafond du sous-sol atteint 2,20 m, ce qui est inférieur aux 2,50 m préconisés pour les locaux habitables selon les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (titre II, art. 4) ;

Considérant néanmoins que ces normes prévoient 2,20 m sous plafond pour les dégagements et locaux non habitables ;

Considérant en outre que cette pièce est située au rez-de-jardin et dispose d'une vue vers l'extérieure ;

Considérant que les trois logements dérogent aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la cuisine présente une superficie inférieure à 8 m² (7,06 – titre II, art. 3) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant en outre que les trois salons-salle à manger présentent une superficie supérieure aux 20 m² renseignés dans ledit règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant également que les appartements des rez-de-chaussée et 1er étage dérogent aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce que la pièce abritant le WC donne directement sur la cuisine (titre II, art. 8) ;

Considérant que l'absence de sas entre le WC et les pièces de vie est de nature à porter préjudice aux conditions d'habitabilité des logements ;

Considérant en outre qu'il serait aisé de réaménager la partie arrière de ces deux logements de sorte à y créer un tel sas ;

Considérant que le duplex supérieur avec mezzanine présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

Vu l'avis de la commission royale des monuments et sites, émis en sa séance du 9 novembre 2011 ;

Considérant que les briques du rez-de-chaussée du bâtiment existant sont peintes en rose saumon ;

Considérant que cette couleur n'est pas adaptée à la typologie de l'immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, jumelé à la construction mitoyenne de gauche, situé en ZICHEE et dans le périmètre de protection du Logis Floréal ;

Considérant également que la division bipartite, telle que proposée dans les anciennes vitrines

du rez-de-chaussée, ne permet pas de mettre en valeur les caractéristiques architecturales existantes dudit bien ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'aménagement intérieur du duplex des rez-de-chaussée et sous-sol en supprimant la chambre du rez-de-chaussée au profit de l'espace de vie principal et prévoir la chambre au sous-sol,
- réaménager le sous-sol afin de prévoir une cave praticable par logement et de dimensions suffisantes pour y permettre du stockage,
- revoir l'aménagement des salles-de-bains situées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, de sorte à obtenir un sas entre la salle de bain abritant le WC et la cuisine des logements,
- prévoir des châssis en PVC structuré sans grille de ventilation ni rejets d'eau visibles en façade avant et à division tripartite au rez-de-chaussée,
- repeindre les briques du rez-de-chaussée en teinte clair, similaire à celle de la construction jumelle mitoyenne de gauche.

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

L'architecte présente le projet.

11ème OBJET

Dossier 15293 – Demande de Madame TASCHETTA Alessandra pour rehausser la maison unifamiliale sis Rue Valduc 123 d'un étage

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

DESCRIPTION : Rehausser la maison unifamiliale d'un étage

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU

AUDITION : Madame TASCHETTA Alessandra et Monsieur LECLERCQ, les demandeurs et Monsieur STREHLER René, l'architecte.

La commission de concertation, en séance du jeudi 10 novembre 2011, a émis 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 ;
Considérant qu'il s'agit de rehausser la maison unifamiliale d'un étage ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que l'extension sollicitée dépasse de plus de 3m le profil voisin le moins profond, en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens et en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) en ce que la façade rehaussée dépasse la hauteur des deux façades voisines ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la parcelle n'est pas perpendiculaire à la rue et que par conséquent les deux mitoyens du bâtiment accusent une différence de profondeurs de plus de 6m ;
Considérant que l'étage supplémentaire se superpose strictement à la projection en plan de la maison existante ;
Considérant que la profondeur de bâtisse varie entre 8 m et 15 m, ce qui reste globalement raisonnable ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;
Considérant toutefois que la façade avant rehaussée dépasse d'environ 60 cm la hauteur de la façade voisine la plus haute, alors que le respect de la pente de la rue engendrerait une hauteur de façade inférieure à celle du bien voisin ;
Considérant dès lors que les dérogations aux articles 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ne pourraient être acceptables que moyennant le respect de conditions visant à mieux intégrer l'intervention aux gabarits voisins ;
Considérant que les baies de l'étage projeté ne respectent pas les travées existantes ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire au maximum la hauteur de l'étage supplémentaire (limiter la hauteur sous plafond à 2,50 m, diminuer l'épaisseur du complexe de toiture, ...)
- aligner les nouvelles baies sur celles du 1er étage et adapter l'aménagement des espaces intérieurs en conséquence
- réaliser l'extension avec des briques identiques aux briques existantes

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

L'architecte présente le projet.

12ème OBJET

Dossier 15285 – Demande de Monsieur VANHORICK Maxime pour transformer et agrandir l'immeuble mixte (rez commercial + un logement indépendant aux étages) sis rue Théodore Baron 1.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir l'immeuble mixte (rez commercial + un logement indépendant aux étages)

ENQUETE : Du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre 1 du RRU.
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone 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 agrandir l'immeuble mixte (rez commercial + un logement indépendant aux étages) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une annexe en lieu et place de la cour arrière existante en vue d'agrandir le garage et de couvrir l'accès aux caves,
- l'aménagement des combles afin d'agrandir et de transformer le logement existant au 1er étage en duplex,
- l'aménagement d'une terrasse en toiture du premier étage et le placement d'écrans visuels sur son pourtour,
- l'agrandissement de l'une des lucarnes existantes afin de réaliser un accès à la terrasse ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 l'extension projetée dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant toutefois que la surface de l'extension est inférieure à 10m² ;

Considérant également que ce volume s'adosse à un mur existant en fond de parcelle (n°1335 chaussée de Wavre) et ne nécessite qu'une légère rehausse (environ 75 cm) du mitoyen de gauche (n°3 rue Th. Baron) ;

Considérant qu'il sera pourvu d'une toiture végétalisée ;

Considérant dès lors que l'extension sollicitée n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ni à l'intérieur de îlot ;

Considérant par conséquent que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

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

Considérant que l'aménagement de la terrasse en toiture du premier étage est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les écrans visuels composés de planches de bois et de plantes permettent de respecter les dispositions du code civil en matière de vues tout en participant à la verdurisation de la parcelle et en présentant une intégration discrète au bâti existant ;

Considérant que la lucarne légèrement agrandie n'est pas visible depuis l'espace public ;

Avis favorable

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE