

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 15/12/2011
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 15/12/2011

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS membre SDRB (excusée pour les points 12, 13, 14 et 15)
Mme J. BAYOT, Secrétaire (pour les points 1, 2, 5, 8 et 9)
Mr F.BERIAUX, Secrétaire (pour les points 1, 2, 5, 8 et 9)
Mme L.LESOIL, Secrétaire
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire (membre pour les points)

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

1er OBJET

Dossier 15315 – Demande de Monsieur et Madame KULWINDER - KAMALPREET Singh & Kaur pour transformer et agrandir (démolir et reconstruire des annexes à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin) une maison unifamiliale et construire un garage fermé en fond de parcelle (accessible depuis la rue Emile Steeno) - Rue du Vieux Moulin 56

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

DESCRIPTION : Transformer et agrandir (démolir et reconstruire des annexes à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin) une maison unifamiliale et construire un garage fermé en fond de parcelle (accessible depuis la rue Emile Steeno)

ENQUETE : Du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

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

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

- Dérogation à l'article 37 du Règlement Communal sur les Bâtisses (Epaisseur des murs

pignons)

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

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

AUDITION : Monsieur KULWINDER, le demandeur, Monsieur GRAINDORGE, l'architecte et Monsieur LAHAYE, le riverain.

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 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 qu'il s'agit de transformer et agrandir (démolir et reconstruire des annexes à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin) une maison unifamiliale et construire un garage fermé en fond de parcelle (accessible depuis la rue Emile Steeno) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011 et qu'une demande de convocation à la commission de concertation 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 à l'arrière des rez-de-chaussée et rez-de-jardin dépasse la construction voisine mitoyenne de droite d'environ 5 m ;

Considérant que la construction voisine de gauche (n° 54) présente un décrochement d'alignement d'environ 3,30 m, ainsi qu'un retrait latéral variant de 2 m à environ 2,50 m ;

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

Considérant que la demande permet l'aménagement de pièces de vie plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que la profondeur de bâtisse des rez-de-chaussée et rez-de-jardin atteint environ 16,20 m ;

Considérant que le projet diminue l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que les annexes existantes portent davantage atteinte à l'intérieur de l'îlot que le projet ;

Considérant la présence d'un haut mur mitoyen le long de la limite gauche de la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la demande nécessite la rehausse de ce mur d'environ 0,90 à 1 m sur la profondeur de l'annexe projetée soit environ 6 m ;

Considérant que la partie du mur mitoyen de gauche rehaussé jouxte le retrait latéral de 2 m de la parcelle voisine ;

Considérant que le propriétaire voisin de droite a marqué son accord sur l'extension sollicitée ainsi que sur l'isolation du mur mitoyen sur sa propriété ;

Considérant la présence de nombreuses annexes à l'arrière des maisons refermant cet îlot ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteint 15,50 m, aux niveaux des rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;

Considérant la faible largeur de la parcelle, à savoir 4,25 m ;

Considérant toutefois que l'extension sollicitée dépasse d'environ 30 cm la profondeur de la construction voisine sise au n° 54 ;

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

moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) en ce que l'épaisseur du nouveau mur mitoyen de droite proposé serait de plus de 28 cm et constitué de maçonnerie ainsi que d'isolant acoustique ;

Considérant que l'isolation thermique est prévue sur la propriété voisine de droite, moyennant convention d'occupation ;

Considérant que la structure du mur en deux blocs de 14 cm respectant les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de résistance à la compression, permettrait à la construction voisine d'appuyer une extension dans ledit mur ;

Considérant en outre que sa composition permet de mieux respecter les dispositions relatives à l'isolation thermique et acoustique de la maison unifamiliale faisant l'objet de la demande ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 37) est acceptable ;

Considérant que la demande inclut la réalisation d'un garage fermé à toiture en pente à l'alignement de la da rue Steeno ;

Considérant que les matériaux proposés pour cette construction, à savoir la brique rouge, la pierre bleue, les tuiles rouge et une porte sectionnelle grise, s'accordent aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que ce garage permet de refermer le front bâti au niveau de cette parcelle et donc également de sécuriser les lieux ;

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 et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande prévoit également le remplacement des châssis et de la porte d'entrée de la maison unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit du bois peint en gris foncé avec des volets encastrés blanc ;

Considérant que les divisions des châssis s'accordent aux caractéristiques architecturales du bien et améliorent sensiblement son esthétique ;

Considérant également que le remplacement de la porte d'entrée existante en PVC blanc lisse par une porte en bois peint en gris foncé, avec imposte vitrée est de nature à valoriser la ZICHEE ;

Avis favorable à condition d'aligner la profondeur de l'annexe sollicitée à la profondeur de la construction voisine sise au n°54.

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

2ème OBJET

Dossier 15306 – Demande de S.P.R.L. OPENAIR pour construire une piscine et des terrasses, abattre 3 arbres et aménager le jardin d'une maison unifamiliale isolée sis avenue Jean Accent

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

DESCRIPTION : Construire une piscine et des terrasses, abattre 3 arbres et aménager le jardin d'une maison unifamiliale isolée

ENQUETE : Du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur DEPELSEMAECKER David, le demandeur et Madame LEROY, le maître de l'ouvrage.

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 construire une piscine et des terrasses, abattre 3 arbres et aménager le jardin d'une maison unifamiliale isolée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort du logement ;

Considérant que les techniques nécessaires au fonctionnement de ladite piscine seront placées dans la maison unifamiliale ;

Considérant que la piscine projetée est implantée avec un retrait latéral d'environ 3 m par rapport à la limite mitoyenne de droite (vers le n° 15) ;

Considérant que la superficie de ladite piscine est limitée à environ 40 m² ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation de nouvelles terrasses en bordure de la piscine et du jacuzzi, prévu en zone de retrait latéral gauche ;

Considérant que ce jacuzzi, d'un diamètre de 2 m, est dispensé de permis d'urbanisme, conformément à l'art. 21, a) de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 7 avril 2011 ;

Considérant que le réaménagement du jardin consiste en l'abattage de 3 arbres et en son nivellement en vue d'une meilleure exploitation, suite à la réalisation des terrasses, de la piscine et du jacuzzi ;

Considérant que le demandeur déclare, en séance, que le local technique nécessaire à la piscine sera situé sous le niveau de l'une des terrasses sollicitées et qu'il aura une superficie d'environ 5-6 m² ;

Considérant toutefois que le dossier ne comporte aucun plan relatif à ce local, ni coupe informant de la profondeur de la piscine ;

Considérant que le dossier ne comporte pas assez d'éléments relatifs à l'abattage des arbres ;

Considérant que le bien se situe à proximité d'une zone de conservation spéciale (Natura 2000) ;

Considérant que cette zone joue un rôle important de connectivité qu'il convient de maintenir ;

Considérant dès lors que les abattages d'arbres devraient être limités et que le dossier distinct de demande d'abattage d'arbres doit en tenir compte ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Compléter le dossier avec les plans et coupes relatifs au local technique et à la profondeur de la piscine,
- Introduire une demande distincte pour l'abattage des arbres.

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

3ème OBJET

Dossier 15304 – Demande de la S.A. MTG pour régulariser la construction de deux terrasses à l'arrière des 1er et 2ème étages - Chaussée de Tervuren 69

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Régulariser la construction de deux terrasses à l'arrière des 1er et 2ème étages.

ENQUETE : Du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Déroptions aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU.

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

AUDITION : Monsieur JACOUD et Madame NAEGELS, les demandeurs et Monsieur BOUBAKER , 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 le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser :

- la construction de deux terrasses à l'arrière des 1er et 2ème étages d'un immeuble à appartements

- la démolition des rangements situés entre les cuisines et les terrasses

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2011 au 1er décembre 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 les deux terrasses sollicitées dépassent les deux profils mitoyens et les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que les terrasses dépassent de pratiquement 4,5 m la profondeur du bâtiment voisin le moins profond (côté droit) ;

Considérant qu'elles sont implantées contre les limites mitoyennes de droite et arrière ;

Considérant que leur aménagement a engendré la construction d'importants murs mitoyens ;

Considérant de plus qu'elles donnent lieu à des vues droites et obliques sur les propriétés voisines (les grillages recouverts de plantes grimpantes ne garantissant pas le respect du code civil) ;

Considérant que le projet porte excessivement atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant néanmoins que la terrasse du premier étage est située de plein pied avec la propriété voisine arrière (rue René Coulbaut, 51);

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées ne peuvent être acceptables que pour la terrasse du 1er étage et moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que le plan d'implantation fourni est incomplet ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la terrasse du 2e étage
- diminuer à 1,80 m la hauteur des murs entourant la terrasse du 1er étage et supprimer sa couverture
- prévoir un dispositif supprimant les vues obliques depuis la terrasse du 1er étage
- fournir un plan d'implantation dûment complété et à l'échelle (1/200)

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

4ème OBJET

Dossier 15311 – Demande de Madame BOTHUYNE Jacqueline pour couvrir la cour à l'arrière du rez-de-chaussée et y aménager un atelier - Avenue Louis Clesse 4

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Couvrir la cour à l'arrière du rez-de-chaussée et y aménager un atelier

ENQUETE : Du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011. Une demande de convocation à la commission de concertation nous est parvenue en cours d'enquête.

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

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

AUDITION : Monsieur DEHON, l'architecte, Monsieur DEMI et Madame DEMI Yvette, le riverain et sa fille.

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 couvrir la cour à l'arrière du rez-de-chaussée et y aménager un atelier ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble à appartement,
- la réduction de surface du garage et la privatisation du débarras situés au rez-de-chaussée de l'immeuble,

- la transformation du logement y aménagé en atelier accessoire aux logements des étages ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011 et qu'une demande de convocation à la commission de concertation 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 du rez-de-chaussée couvre la totalité de la parcelle et qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant également que la zone de recul est entièrement imperméabilisée, hormis une haie le long de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant de plus que la toiture plate de l'extension (environ 24 m²) ne présente aucune finition esthétique ;

Considérant

Avis défavorable sur la demande.

La commission demande d'augmenter sensiblement la perméabilité de la zone de recul, hors zones d'accès à l'immeuble. »

5ème OBJET

Dossier 15272 – Demande de Messieurs DEMAN Loïc, Cédric et Frédéric pour construire deux étages supplémentaires sur une partie d'un immeuble mixte (grand commerce spécialisé + logements) pour y aménager un duplex à deux chambres - Rue du Vieux Moulin 1

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

DESCRIPTION : Construire deux étages supplémentaires sur une partie d'un immeuble mixte (grand commerce spécialisé + logements) pour y aménager un duplex à deux chambres

ENQUETE : Du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : -Déroptions aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

AUDITION : Monsieur DEMAN, le demandeur et Monsieur PROVOOST, 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 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 qu'il s'agit de construire deux étages supplémentaires sur une partie d'un immeuble mixte (grand commerce spécialisé + logements) pour y aménager un duplex à deux chambres ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2011 au 1er décembre 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 les étages à ériger dépassent les profils des deux constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la rehausse de l'angle du bâtiment dépasse la hauteur des deux constructions voisines ;

Considérant l'apport d'un logement à deux chambres de qualité, disposant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le volume faisant l'objet de la demande est implanté sur l'angle de la parcelle, à une distance de 20 m de la limite de propriété, côté rue du Vieux Moulin, et à 29,50 m de la limite de parcelle, côté chaussée de Wavre ;

Considérant qu'il est prévu de rehausser le bâtiment dans le respect des ses caractéristiques architecturales pour le 3ème étage ;

Considérant que le 4ème étage, implanté en reculs par rapport aux plans des façades, est prévu en zinc, avec joints verticaux, de sorte à créer une verticalité pour l'ensemble immobilier ;

Considérant que ces étages supplémentaires permettent de marquer l'angle des deux voiries ;

Considérant que les autres angles des intersections de la chaussée de Wavre avec la rue du Vieux Moulin et la rue Jacques Bassem sont déjà marqués par des constructions de gabarits sensiblement importants ;

Considérant par conséquent que la rehausse du bâtiment, à une hauteur restant inférieure à celle de la corniche du bâtiment de la Place Communale, permet d'harmoniser quelque peu les hauteurs des immeubles de ces croisements ;

Considérant dès lors que ce nouvel élément n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 rehausse du bien est prévue avec les mêmes matériaux qu'existants pour le 3ème étage et que le 4ème étage est prévu avec des matériaux de qualité, tel le zinc ;

Considérant en outre que cet étage en recul disposera d'un auvent abritant une partie de la terrasse qui sera aménagée sur la toiture plate du 3ème étage marquant le couronnement du bâtiment d'angle ;

Avis favorable. »

6ème OBJET

Dossier 15321 – Demande de Monsieur DEGRANDE Fabrice pour transformer un atelier existant en intérieur d'îlot en logement unifamilial - Rue de la Vignette 1

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

DESCRIPTION : Transformer un atelier existant en intérieur d'îlot en logement unifamilial

ENQUETE : Du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Messieurs DEGRANDE, les demandeurs et Monsieur GIANNAROS, 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 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 qu'il s'agit de transformer un atelier existant en intérieur d'îlot en logement unifamilial ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- transformer le volume existant en intérieur d'îlot en logement unifamilial,
- aménager un garage, une chambre et des pièces d'eau au rez-de-chaussée du bien,
- réaliser une seconde chambre avec salle de bain et les pièces de vie au 1er étage,
- percer des baies dans la façade et trois coupoles dans la toiture plate de l'ancien atelier, de sorte à assurer l'éclairage naturel du logement sollicité,
- réaliser une terrasse sur pilotis, accessible depuis la salle à manger du logement, d'environ 11 m², recouvrant l'entrée du garage du logement unifamilial,
- aménager un jardinet planté entre la servitude carrossable et le volume faisant l'objet de la demande et
- réaliser une toiture végétale sur la toiture plate du logement unifamilial sollicité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le volume existant, un atelier en intérieur d'îlot ne disposant que d'une seule façade, n'est pas approprié à une reconversion en logement ;

Considérant de plus que cet atelier était, historiquement, attenant à une activité commerciale à l'angle du boulevard et de la chaussée (situé au plan régional d'affectation du sol en liseré de noyau commercial) ;

Considérant que les mentions « garages à démolir, hors demande » ne peuvent être prises en compte ;

Considérant dès lors que la création du logement unifamilial, tel que demandé, ne peut être

apprécié de manière dissociée à la démolition des garages existants ;
Considérant en outre que la demande ne prévoit aucune création de surface de pleine terre, contrairement aux dispositions de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;
Considérant que la reconversion de l'atelier en logement, de par son contexte particulier (volume mono-façade imbriqué en intérieur d'îlot) ne réponds pas au bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable sur la demande telle que proposée. »

7ème OBJET

Dossier ENS/10 – Demande de la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE pour placer une enseigne temporaire (durée 1an) sis Avenue Herrmann-Debroux 42

ZONE : Au PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : placer une enseigne temporaire (durée 1an)

ENQUETE : néant – uniquement pour avis

MOTIFS : dérogation à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)

AUDITION : Madame SOMERS, la demanderesse

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 le bien se situe en zone de publicité interdite du R.R.U. ;
Considérant qu'il s'agit de placer une enseigne temporaire pour une durée de 1 an ;
Considérant que cette enseigne consiste en une feuille collée sur la façade de l'immeuble, à mi-hauteur de celle-ci, et qu'elle recouvrerait toute la largeur de la façade avant et partiellement les deux façades latérales ;
Considérant que la partie du film qui recouvre les baies de l'immeuble de bureaux est micro-perforé, de sorte à maintenir l'éclairage naturel desdits bureaux ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'art. 36 §1 1° du titre VI du RRU en ce que l'enseigne ne serait pas placée sous la baie la plus basse du 1er étage et en ce que son développement serait supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;
Considérant que cette demande se justifie par une amélioration de la visibilité du groupe, une attraction de candidats à l'emploi et une lutte contre la crise ;
Considérant qu'il s'agit d'un affichage à durée limitée, d'une durée de maximum un an ;

Considérant toutefois que les enseignes ne tiennent pas suffisamment compte de la composition de la façade ;
Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme demeure importante ;

Avis favorable pour une durée de 1 an, aux conditions suivantes :

- limiter la largeur du film à coller sur la façade avant aux 2/3 du développement de celle-ci,
- limiter la hauteur de ces films à maximum une hauteur d'étage (soit deux vitres),
- éviter l'effet de bandeau continu entre les différentes façades.

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

8ème OBJET

Dossier 15303 – Demande de la S.P.R.L. EURIS pour réaliser une toiture à versants sur un immeuble mixte (commerce + logements) à toiture plate existante pour y aménager une buanderie commune et deux greniers - Avenue des Meuniers 2

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Réaliser une toiture à versants sur un immeuble mixte (commerce + logements) à toiture plate existante pour y aménager une buanderie commune et deux greniers

ENQUETE : Du 17 novembre 2011 au 1er décembre 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 I du RRU.

AUDITION : Monsieur PELEG , les demandeurs et Madame CALABRESE Gaelle, 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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser une toiture à versants sur un immeuble mixte (commerce + logements) à toiture plate existante pour y aménager une buanderie commune et deux greniers ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- réaliser une toiture à trois pans et à deux inclinaisons sur le volume existant de l'immeuble mixte,
- aménager deux greniers et une buanderie commune dans ce nouveau volume,

- remettre le châssis d'origine le long de l'avenue des Meuniers et
- se conformer aux conditions du précédent permis d'urbanisme (n° 13563, délivré le 30 juillet 2003), à savoir la réalisation d'une surface plantée en pleine terre, d'une largeur de 1,50 m, le long de la limite mitoyenne vers le n° 2A de l'avenue des Meuniers ;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2011 au 1er décembre 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 le profil de la toiture sollicitée dépasse le profil de la construction voisine mitoyennes ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort des logements existants ;
Considérant qu'une toiture permettrait de finir l'immeuble ;
Considérant que la toiture sollicitée serait posée à l'arrière des murs acrotère existants ;
Considérant qu'une toiture à versants devrait s'accompagner d'une diminution du niveau des murs acrotère et d'une corniche débordante, dans la typologie des maisons voisines ;
Considérant que la rehausse du mur mitoyen atteint 2,15 m localement ;
Considérant que la réalisation d'une toiture à versants, n'améliore ni l'esthétique de l'immeuble (volume imposant et irrégulier, proportions, ...), ni les réelles conditions d'habitabilité des logements existants ;
Considérant que le volume proposé reste peu cohérent ;
Considérant que la toiture plate-forme proposée est inaccessible et demeure résiduelle ;
Considérant en outre que l'implantation de fenêtres de toiture d'une telle proportion semble peu justifié au vu de l'usage proposé (grenier et buanderie)
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;
Considérant que la demande vise également le placement du châssis d'origine, le long de l'avenue des Meuniers ;
Considérant que cette remise en pristin état est de nature à améliorer l'esthétique de cette façade par la suppression du seuil de porte actuel ;

Avis défavorable sur la transformation de la toiture.

Avis favorable sur le remplacement de châssis à condition de réaliser la surface plantée en pleine terre, d'une largeur de 1,50 m, le long de la limite mitoyenne vers le n° 2A de l'avenue des Meuniers, endéans les 4 mois suivant la délivrance du permis d'urbanisme.

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

9ème OBJET

Dossier 15336 – Demande de la COMMUNE D'AUDERGHEM pour rénover les écuries du Rouge-Cloître sis Rue du Rouge-Cloître

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

DESCRIPTION : Rénover les écuries du Rouge-Cloître

ENQUETE : Néant

MOTIFS : Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (actes et travaux sur un bien classé)

AUDITION : Messieurs BOURGEOIS et LECLERCQ, représentant le demandeur.

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, la commune s'abstenant, l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone de parcs 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 qu'il s'agit de rénover les écuries du Rouge-Cloître ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux sur un bien classé ;

Considérant que les boxes de chevaux abriteront des chevaux de traits, ce qui nécessite une structure résistante ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que les fissures ne se situent pas au niveau du mur arrière des écuries, mais au niveau du mur perpendiculaire et que cette fissure ne s'est pas dégradée, ni aggravée depuis plus de 10 ans ;

Considérant de plus qu'elle n'a pas soulevé d'inquiétude lors des travaux de rénovation entrepris par la Régie des Bâtiments ;

Considérant que le dispositif du point d'eau et d'évacuation des eaux est lié à la nécessité de se raccorder au système d'égouttage des eaux usées ménagères raccordé à la station d'épuration ;

Considérant que la solution présentée est la moins dommageable pour l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que le contre mur du local technique a déjà été érigé, mais qu'il convient impérativement d'assurer la ventilation du vide entre ce mur et la façade latérale ;

Avis favorable aux conditions de la CRMS et de prévoir une ventilation du vide entre murs en complétant la ventilation haute par des percements conséquents dans la partie basse du contre-mur.

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

10ème OBJET

Dossier 15300 – Demande de Monsieur et Madame MASSET-DELRUE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, avenue Louis Clesse 8

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer et agrandir une maison unifamiliale à l'arrière des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages

ENQUETE : Du 17 novembre 2011 au 1er décembre 2011. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

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

AUDITION : Monsieur et Madame MASSET-DELRUE , les demandeurs et Monsieur GUERINCKX Jean-Luc, 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 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 à l'arrière des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation des annexes au rez-de-chaussée et premier étage d'environ 1m plus profondes que la limite autorisée par le permis de bâtir n° 5973, délivré le 4 juillet 1949,
- l'agrandissement à l'arrière du rez-de-chaussée de la salle à manger et de la terrasse,
- la construction subséquente sur la limite mitoyenne de droite d'un mur de 30cm de profondeur et d'une hauteur de 2m10 par rapport au niveau naturel du jardin,
- l'isolation par l'extérieur de la façade arrière, en ce compris le mur mitoyen de gauche,
- la construction d'un volume en toiture arrière (salle de bain) surplombant partiellement les annexes des rez-de-chaussée et premier étage,
- la modification des châssis et porte en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17 novembre 2011 au 1er décembre 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 les agrandissements aux rez-de-chaussée et premier étage dépassent de plus de 3 m le bâtiment voisin le moins profond (voisin de gauche, n° 6) et en ce que le volume sollicité en toiture et la terrasse au rez-de-chaussée dépassent les deux profils mitoyens ;

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

Considérant que les extensions à régulariser sont minimales (environ 1 m) et ont été réalisées il y a de nombreuses années ;

Considérant que la dérogation en profondeur qu'elles impliquent est limitée à environ 30 cm ;

Considérant que le volume sollicité en toiture s'aligne en profondeur sur la cheminée existante et n'engendre qu'une faible rehausse de mitoyen côté gauche et aucune modification de mitoyen du côté droit ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée (située 70 cm au-dessus du niveau naturel du jardin) et son accès au jardin n'engendrent qu'une prolongation du mitoyen de droite de 40 cm ;

Considérant toutefois qu'elles donnent lieu à des vues droites sur la propriété voisine de droite (n°10) ;

Considérant dès lors qu'il conviendrait d'adapter le projet de manière à respecter les dispositions du code civil en matière de vues sans modification supplémentaire de mitoyen ;

Considérant en conséquence que, moyennant certaines adaptations, les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de l'entièreté du mur mitoyen de gauche nécessite l'accord des propriétaires du bâtiment sis rue Louis Clesse n°6 ;

Considérant que les châssis et porte d'origine en façade avant, en bois peint en blanc, sont remplacés par des éléments en aluminium peint en gris ;

Considérant que ces nouveaux châssis respectent les divisions d'origine ;

Considérant toutefois que le dessin de la nouvelle porte n'est pas détaillé ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- adapter la terrasse afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues sans modification supplémentaire de mitoyen (par exemple en abaissant son niveau fini à moins de 50 cm au-dessus de celui du jardin)
- préciser, sur les plans de la situation projetée, les matériaux et teintes de l'ensemble des menuiseries de la façade avant ainsi que le dessin de la nouvelle porte d'entrée
- réaliser les prolongations et rehausses de mitoyens conformément aux dispositions de l'art. 37 du règlement communal sur les bâtisses (maçonneries pleine de 28 cm d'épaisseur)
- obtenir l'autorisation des propriétaires voisins de gauche pour la réalisation de l'isolation du mur mitoyen sur leur propriété

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

11ème OBJET

Demande de la Commune d'Auderghem pour l'abrogation partielle / modification du règlement communal sur les bâtisses (A.R. du 31/3/1967)

DESCRIPTION : Abrogation partielle / modification du règlement communal sur les bâtisses

ENQUETE : Du 28 octobre 2011 au 28 novembre 2011. Une lettre nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne la demande d'intégrer au règlement des articles visant une obligation de nettoyage systématique des façades des immeubles.

MOTIF : Modification d'un règlement communal d'urbanisme (articles 92 et 97 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire)

AUDITION : Néant

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet, la commune s'abstenant, l'avis suivant :

« Considérant qu'il s'agit de l'abrogation partielle / modification du règlement communal sur les bâtisses d'Auderghem arrêté par arrêté royal du 31 mars 1967;
Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 octobre 2011 au 28 novembre 2011 et qu'une lettre d'observation a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que ce courrier porte sur la demande d'intégrer au règlement des articles visant une obligation de nettoyage systématique des façades des immeubles ;
Considérant que ce règlement a subi de nombreuses abrogations :
– abrogations explicites survenues lors de l'adoption du règlement général de la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles en 1975
– abrogations implicites consécutives à l'adoption du règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 3/6/1999) et du règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006)
Considérant que certaines dispositions sont par ailleurs tombées en désuétude, du fait qu'elles faisaient double emploi avec le CoBAT, la nouvelle loi communale ou le règlement général de police ;
Considérant que d'autres encore sont obsolètes compte tenu de l'évolution des techniques de construction et des règles de l'art ;
Considérant que le règlement sur les bâtisses tel que proposé est volontairement succinct ;
Considérant qu'il s'agit d'une part d'effectuer un « nettoyage » du règlement de 1967 compte tenu des éléments susvisés et d'autre part d'y apporter certaines modifications tenant compte des dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 dit « de minime importance » modifié par l'arrêté du Gouvernement du 7 avril 2011 ainsi que de dispositions actuelles problématiques ou de demandes récurrentes d'habitants ;
Considérant que la commune prévoit, à moyen terme, d'adopter un règlement communal d'urbanisme plus développé sur certains aspects nécessitant une étude plus approfondie (murs mitoyens, bassins tampons, isolation par l'extérieur des façades, aménagement des zones de recul (abris vélos, ...), etc.) ;

Avis favorable »

12ème 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 (report d'avis – voir commission de concertation du 10 novembre 2011)

ZONE : Au PRAS : 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 : Néant

En séance du 10 novembre 2011, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une analyse détaillée et disposer d'informations complémentaires.

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

« Considérant que le bien se situe en réseau viaire et en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager les abords de la station "Hankar" et le square Jean-

Baptiste De Greef ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 septembre 2011 au 27 octobre 2011 et que trois lettres de réclamations, une lettre de soutien ainsi qu'une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant et que les lettres de réclamations portent principalement sur :

- 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

et que 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 ;

Considérant que les lieux de la demande sont parcourus par des lignes de bus ;

Considérant que le square De Greef est actuellement un carrefour dans lequel convergent 7 voiries de statuts différents : la chaussée de Wavre et l'avenue Gabriel-Emile Lebon sont des voiries inter-quartiers alors que les autres des voiries sont « zone 30 » selon la carte 5 du PRD ;

Considérant qu'actuellement les traversées piétonnes sont longues, inconfortables et peu sûres ;

Considérant que la traversée actuelle du carrefour par les cyclistes est périlleuse ;

Considérant que le projet prévoit le débouché des rues locales dans les voiries inter-quartiers, et de la rue des Paysagistes dans l'avenue de l'Eglise Saint Julien, ce qui permet l'aménagement d'un carrefour à feux en « croix » ;

Considérant que le projet améliore la lisibilité de la hiérarchie des voiries ;

Considérant que le projet permet de resserrer le carrefour au minimum, ce qui augmente les espaces dévolus aux piétons et raccourci la longueur des traversées piétonnes dans un cheminement plus direct et naturel ;

Considérant néanmoins que le blocage de ce carrefour engendrerait une percolation parasite de la circulation de la chaussée de Wavre et de l'avenue Gabriel-Emil Lebon dans les quartiers résidentiels environnants ;

Considérant par ailleurs que le déplacement de l'arrêt de bus au-delà du carrefour ralentirait les flux de circulation du carrefour ;

Considérant également que ce déplacement engendre une suppression de certains emplacements de stationnement en vue de permettre moins de stockage de véhicules derrière le bus à l'arrêt ;

Considérant que les dimensions réduites proposées pour le carrefour engendrent également une réduction de stockage pour les vireurs à gauche ;

Considérant que l'espace cyclable suggéré à l'approche du square Degreef est réduit ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'organiser une concertation avec tous les commerçants pour positionner au mieux les zones de livraison, pour les taxis ainsi que pour les emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le virage (à gauche) vers la rue des Trois Ponts, depuis la chaussée de Wavre

direction centre ville engendrerait une congestion supplémentaire de cet axe ;
Considérant également qu'il y aurait lieu de vérifier que le réaménagement des virages vers la rue Valduc et la rue des Trois Ponts serait praticable aux poids-lourds / semi-remorques du point de vue de leurs rayons de giration ;
Considérant que la chaussée de Wavre, à hauteur de la station de métro Hankar, est un nœud intermodal conformément à la carte 4 du PRD ;
Considérant que les abords de la station de métro se caractérisent actuellement par une grande surface en asphalte sur laquelle circulent tous les modes ;
Considérant que les abords de la station de métro sont très inhospitaliers pour les passants et les voyageurs ;
Considérant que le projet structure l'espace public, et qu'il en améliore la lisibilité ;
Considérant que la demande améliore substantiellement le confort des voyageurs empruntant les transports publics ;
Considérant que le projet intègre les aménagements pour les PMR ;
Considérant que le projet améliore les conditions de sécurité des piétons (également usagers des transports publics) et cyclistes mais qu'une présence de bus à l'arrêt sur l'esplanade est de nature à réduire considérablement la convivialité de l'espace public ;
Considérant que le projet constitue une amélioration des qualités paysagères des lieux concernés ;
Considérant l'absence de précisions sur le fonctionnement de cette esplanade, malgré les nombreuses fonctionnalités qu'elle doit remplir, notamment lors des bus en attente (avances sur horaire), du remplacement des chauffeurs et des demi-tours ;
Considérant que le projet est conforme aux priorités du PRD et aux prescriptions du PRAS ;

Avis favorable au projet, aux conditions suivantes :

- maintenir la position des arrêts de bus dans leur emplacement actuel à proximité du square Degreeef ;
- définir l'emplacement des zones de livraison et des stationnements réservés aux personnes handicapées après une concertation avec les commerçants concernés.
- vérifier la possibilité de giration des camions alimentant les commerces et entreprises de la rue Valduc et de la rue des Trois-Ponts
- positionner des emplacements réservés aux taxis
- faciliter l'accessibilité de la rue des Trois Ponts à partir du square Degreeef de manière à limiter les risques de congestion de la chaussée de Wavre liés à la configuration proposée ; en effet, les vireurs sont susceptibles d'encombrer la seule voie de circulation vers le centre-ville ; envisager de réduire à une seule bande la chaussée de Wavre vers la sortie ville au profit de l'autre sens de circulation et des aménagements cyclables ;
- aménager des emplacements supplémentaires de stationnement ou de zone de livraison dans le haut de l'avenue de l'Eglise Saint-Julien ;
- exclure tout stationnement ou arrêt de bus dans la zone piétonne devant les entrées de la station métro Hankar ; cette zone peut être utilisée pour réaliser exceptionnellement des demi-tours ; aucun changement de chauffeur de bus ne peut se faire à l'arrêt Hankar vu son implantation en chaussée.

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

13ème 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 sis Chaussée de Wavre 2057 - Avenue Charles Schaller (report d'avis – voir commission de concertation du 10 novembre 2011)

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 : Néant

En séance du 10 novembre 2011, la commission de concertation a décidé 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.

Après avoir pris connaissance de l'avis de l'IBGE sur l'évaluation appropriée des incidences sur le réseau Natura 2000 remis par le demandeur en séance du 10 novembre 2011, la commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air, 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'équipement d'intérêt collectif et plaine de jeux ou de sport du plan particulier d'affectation du sol n°42 arrêté par arrêté royal du 10/03/1987 ;

Considérant la présence contiguë de la forêt de Soignes et des abords du Château de la Solitude, protégés comme zones spéciales de conservation (sites dit "Natura 2000") ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager 3 terrains de sports et leurs abords : modification du revêtement, éclairage, tribunes, infrastructure d'arrosage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 octobre 2011 au 27 octobre 2011 et que 34 lettres de réclamations ainsi qu'une pétition comprenant 71 signatures ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- 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 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription V, B), b) du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (Implantation - Couverture des murs de soutènement) en ce que le mur de soutènement du terrain de hockey n° 2 n'est pas recouvert de matériaux naturels (bois ou pierre) et qu'il n'est pas dissimulé par des plantations ;

Considérant que cette prescription peut facilement être respectée ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet est susceptible d'impacter considérablement les quartiers d'habitation voisins eu égard, notamment, aux nuisances sonores induites par les activités sportives et par les spectateurs ;

Considérant l'augmentation de la nuisance sonore, résultant principalement de la construction d'une 'tribune' pour spectateurs en surplomb du terrain de hockey n° 2 et des modifications potentielles de l'utilisation des terrains compte tenu de l'amélioration de leur revêtement et de leur éclairage (horaires des activités, accueil du public, ...) ;

Considérant que les nouvelles dispositions règlementaires (Arrêté du Gouvernement RBC du 24 février 2011) relatives aux bruits générés par les activités sportives en plein air sortent celles-ci du champ d'application de l'arrêté relatif à la lutte contre les bruits de voisinage (21 novembre 2002), mais fixent l'obligation d'un plan d'action pour la gestion de ces nuisances

sonores ;

Considérant que ce plan d'action doit viser notamment la « description des mesures réalisées ou planifiées, en ce compris les investissements en infrastructure, dans le but de limiter le bruit ou d'éviter sa propagation compte tenu de la présence ou non d'habitations à proximité » ;

Considérant qu'il s'indique d'intégrer prioritairement ces aspects de gestion des nuisances sonores dans le développement des travaux d'infrastructure prévus par le projet ;

Considérant toutefois que le projet n'a pas été développé en intégrant la gestion et la limitation du bruit des activités sportives et des spectateurs, et que le dossier n'apporte aucun élément d'information y relatif ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune amélioration aux nuisances actuellement subies par les riverains ;

Considérant que la tribune projetée le long du terrain de hockey n° 2 est accessible aux spectateurs, et surplombe l'avenue Schaller ;

Considérant que cette tribune est donc de nature à augmenter excessivement les nuisances sonores pour les riverains ;

Considérant en outre que cette tribune n'est pas nécessaire à l'exploitation du nouveau terrain de hockey d'entraînement si ce n'est pour abriter les joueurs, arbitres et matériels ;

Considérant que la demande vise la rehausse des poteaux d'éclairage du 1er terrain de hockey de 6 m (hauteur actuelle : 12 m, hauteur projetée : 18 m) et le placement de poteaux d'éclairage autour du terrain d'athlétisme d'une hauteur de 18 m ;

Considérant l'absence d'un rapport d'incidences spécifiques de cette modification d'éclairage sur les zones spéciales de conservation voisines (zones "Natura 2000" de la forêt de Soignes et du château de la Solitude) joint au dossier soumis à l'enquête publique ;

Considérant qu'un tel rapport a été déposé par le demandeur en séance publique de la commission de concertation, sans qu'aucune instance ait pu l'examiner au préalable ;

Considérant de plus qu'un éclairage sur hauts mats du stade d'athlétisme et du terrain de football génère un risque d'éblouissement pour les riverains ;

Considérant que, tel que représenté sur le plan n° 2 de la demande de permis d'urbanisme, pour les riverains, l'impact de l'éclairage des terrains de hockey semble minime ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer que l'impact des modifications d'éclairage sur les zones spéciales de conservation est acceptable et que le demandeur prévoit toutes les mesures nécessaires pour réduire toutes les nuisances de son projet sur lesdites zones spéciales de conservation voisines ;

Considérant que le projet vise à accroître la capacité d'accueil du centre sportif (sportifs et spectateurs) ;

Considérant que le projet ne prévoit aucune possibilité de stationnement sur le site ;

Considérant que le site actuel ne possède que très peu d'emplacements de stationnement ;

Considérant qu'actuellement le quartier riverain voisin subit une pression importante en matière de stationnement de ce fait ;

Considérant qu'il y a lieu de scrupuleusement respecter les dispositions d'application en matière d'accès au site, notamment l'interdiction d'accès aux utilisateurs du site via l'avenue Schaller mentionnée à la prescription V, A), f) du plan particulier d'affectation du sol n° 42 ;

Considérant également que cette interdiction a été visée spécifiquement dans les conditions du permis de bâtir délivré le 11 décembre 1981 pour la construction du centre sportif ;

Considérant l'absence, dans le dossier de demande de permis d'urbanisme, de mentions relatives à des dispositifs permettant de limiter les nuisances sonores et visuelles du projet sur le quartier résidentiel voisin ainsi que sur les zones spéciales de conservation voisines ;

Considérant qu'il n'y a aucune raison de remettre en cause l'interdiction pour les utilisateurs d'accéder au site via l'avenue Schaller, et qu'il convient de maintenir clos en tout temps cet

accès réservé aux services publics et gens de maison, conformément aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 et au permis de bâtir du 11 décembre 1981 du centre sportif,

Considérant que le rapport d'incidences spécifiques sur les zones spéciales de conservation voisines du site, a été fourni en séance de la commission de concertation du 10 novembre 2011,

Avis favorable, aux conditions suivantes :

- supprimer la tribune longeant le terrain de hockey n° 2, limiter aux besoins justifiés (à justifier) le volume destiné à abriter les joueurs, le matériel et les arbitres, et le couvrir d'une zone végétalisée, plantée d'arbustes permettant d'assurer son inaccessibilité en tant que tribune (un espace pour les spectateurs peut être prévu le long du terrain, côté intérieur du site et au même niveau que ledit terrain),
- recouvrir le mur de soutènement du terrain de hockey n° 2 avec un matériau naturel tel le bois ou la pierre, conformément aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42,
- supprimer l'éclairage sur mâts du stade d'athlétisme et du terrain de football et se conformer aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 (prescription V, B, b)) qui stipule notamment que tout éclairage est interdit après 22h (L'AATL-DU admettrait un éclairage respectant les dispositions du PPAS et minimisant les effets négatifs sur la zone Natura 2000)
- se conformer à la nouvelle réglementation bruit spécifique aux infrastructures sportives et le cas échéant prévoir des dispositifs anti-bruits intégrés au paysage et protégeant les habitations riveraines
- favoriser les aménagements infiltrants notamment pour les cheminements et les zones minéralisées en bordure de terrain. »

14ème OBJET

Dossier ENS/11 – Demande de PARTENAMUT AUDERGHEM pour placer 3 enseignes sis Boulevard du Souverain 280

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

DESCRIPTION : placer 3 enseignes

ENQUETE : néant

MOTIF : dérogation à l'art.39 §1 du titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte)

AUDITION : Néant

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

« Considérant qu'il s'agit de placer 3 enseignes, à savoir :

- 2 enseignes parallèles à la façade, au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée ;

- 1 totem-enseigne en zone de recul.

Considérant que les 2 enseignes parallèles à la façade sont conformes au R.R.U., et par conséquent dispensées de permis ;

Considérant que le totem-enseigne déroge à l'art.39 §1 du titre VI du RRU en ce que :

- le totem dépasse 3m de hauteur (à savoir 3,6m) ;

- il y a plus d'un dispositif pour l'immeuble (déjà 1 totem-enseigne pour la banque située au rez-de-chaussée du même immeuble) ;

Considérant la nécessité pour cette mutuelle de se signaler, dans un immeuble situé en retrait de la voie publique ;

Considérant la petite taille de cette enseigne sur totem (60cm de haut sur 76,5cm de large) et sa qualité de présentation ;

Avis favorable, pour une durée de 9 ans. »

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire, Le Président,

J. BAYOT A. LEFEBVRE