

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 10/01/2013
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN 10/01/2013

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr P. FOSTIER, membre AATL-DU (points 12 & 14)
Mme V. VAUSE, membre AATL-DU (point 15)
Mr DELCORPS, membre AATL-DU (point 15)
Mr M. LOUIS, commune d'Ixelles (point 15)
Mr VAN DE CASTEELE, commune d'Ixelles (point 15)
Mme V. DESPEER, membre pour l'IBGE
Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre SDRB
Mme R. SNAPS, membre communal
Mme C. KUHN, architecte
Mme A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD. Mme J. BAYOT, Mr, F. STEVENNE

1er OBJET

Dossier 15559 – Demande de Messieurs VANIGIOLI et MULLER pour transformer et agrandir un immeuble mixte (logement et commerce) et y aménager 3 logements supplémentaires, chaussée de Wavre de 1209 à 1211

ZONE : au PRAS : zone mixte le long d'un liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
au PPAS n°6 (AR du 8/2/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie

DESCRIPTION : transformer et agrandir un immeuble mixte (logement et commerce) et y aménager 3 logements supplémentaires

ENQUETE : du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. 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)
- dérogation à la prescription III, 2) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (gabarit - implantation)

AUDITION : Messieurs VANIGIOLI et MULLER, les demandeurs et Monsieur AGLAVE, l'architecte

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

"Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8/2/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir un immeuble mixte (logement et commerce) et y aménager 3 logements supplémentaires ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de régulariser la transformation d'une maison unifamiliale avec rez commercial et de :

- régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée et à l'entre-étage
- régulariser l'aménagement et la couverture (verrière) d'une terrasse à l'arrière de l'entre-étage
- régulariser le remplacement des menuiseries en façade avant
- régulariser l'aménagement d'un studio à l'entre-étage et de 3 appartements respectivement aux 1er et 2ème étages et sous les combles

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 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'annexe du rez-de-chaussée, le balcon et l'annexe de l'entre-étage dépassent de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (de gauche) et en matière d'habitabilité des logements (titre II) ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du ppas n°6 en ce que la profondeur de l'immeuble dépasse 14 m et en ce que la surface des 4 logements est inférieure à 65 m² ;

Considérant que l'aménagement d'un commerce Horeca (café et petite restauration) au rez-de-chaussée a été autorisé antérieurement ;

Considérant cependant que l'utilisation du jardin par ce commerce est elle aussi soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée porte la profondeur de l'immeuble à 16,75m ;

Considérant que les logements (studio et appartements) ont été aménagés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que tous les logements sont de superficie plancher inférieure à 65 m², contrairement au prescrit du ppas n°6 :

- 30m² pour le studio de l'entresol
- l'appartement du 1er étage de 48m²
- l'appartement du 2ème étage de 45 m²
- l'appartement du 3ème étage d'environ 50m²

Considérant que ces logements ne respectent pas les dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité (hauteur sous plafond et surface des pièces de vie) ;

Considérant que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 345 m² ;
Considérant de plus que le gabarit à rue du bâtiment est limité à un rez+2 étages+toiture ;
Considérant l'absence de garage et de local commun pour l'ensemble des 4 logements ;
Considérant que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;
Considérant que les châssis d'origine sont remplacés par des châssis en bois comportant des divisions différentes ;
Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à l'esthétique du bâtiment ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée."

2ème OBJET

Dossier 15465 – Demande de Monsieur et Madame URLACHER-DARC pour construire une extension à l'arrière du 1er étage d'une maison unifamiliale et mettre en conformité la lucarne en toiture avant, rue Liévin Verstraeten 5

ZONE : au PRAS : zone mixte
zone d'habitation au PPAS n°6 (AR 8/2/1985)

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du 1er étage d'une maison unifamiliale et mettre en conformité la lucarne en toiture avant

ENQUETE : Du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur - lucarnes) du titre I du RRU

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- dérogation à la prescription II, 4) du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (toiture)

AUDITION : Monsieur URLACHER-DARC, le demandeur

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

"Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 08/02/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du 1er étage d'une maison unifamiliale et mettre en conformité la lucarne en toiture avant ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- construire une annexe à l'arrière du 1er étage
- régulariser la construction d'une lucarne en toiture avant et l'aménagement de 2 chambres dans les combles
- régulariser les modifications en façade avant (remplacement des châssis et de la porte

d'entrée)

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 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'annexe du 1er étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que l'annexe du 1er étage s'adosse en partie à des murs mitoyens existants au droit de la terrasse et n'engendre qu'une rehausse limitée (+/- 1,3 m) de ceux-ci mais aucune extension en profondeur ;

Considérant que cette annexe permet la création d'une chambre supplémentaire possédant de bonnes conditions d'habitabilité ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'annexe du 1er étage sont acceptables ;

Considérant cependant que la demande prévoit l'aménagement d'une petite terrasse au 1er étage engendrant des vues obliques non-conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche (n°7) ;

Considérant que l'escalier existant a été prolongé afin de permettre l'accès aux combles ;

Considérant que ceux-ci ont été aménagés en 2 chambres ;

Considérant que l'aménagement de la chambre arrière déroge au titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de surface (8,50m²), et de hauteur sous plafond (2,10m en moyenne) ;

Considérant cependant que cette chambre présente des conditions d'habitabilité relativement bonnes ;

Considérant que la nouvelle chambre déroge également au titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (2,40m) ;

Considérant que la dérogation est limitée à 10 cm et que celle-ci permet de limiter la rehausse des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que les dérogations au titre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la lucarne construite en toiture avant déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (art.6) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade et aux prescriptions du ppas n°6 en matière de toiture (prescription II, 4) en ce que sa largeur dépasse les 3/4 de la largeur de façade et en ce que sa hauteur dépasse 1,50m ;

Considérant que cette lucarne possède des dimensions relativement grandes (3,70m de largeur sur 2m de hauteur), qu'elle est implantée dans le plan de la façade avant et qu'elle est peu vitrée ;

Considérant que cette lucarne a été réalisée il y a de très nombreuses années (+ de 12 ans) ;

Considérant que la présence d'un volume élevé à droite de cette lucarne rend plus admissible l'impact de cette lucarne ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la lucarne sont acceptables ;

Considérant de plus que le plan du 1er étage mentionne un mur mitoyen constitué de 2 murs de 14 cm d'épaisseurs et d'un vide ou d'isolant central ;

Considérant que la constitution de ces murs est non conforme au règlement communal sur les bâtisses (art 7) ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- se conformer au code civil en matière de vue
- construire les mitoyens conformément au Règlement Communal sur les Bâtisses (mur en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur, ...)

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

3de VOORWERP

Dossier 15540 – Aanvraag van BKCP cvba voor het regulariseren van het plaatsen van HVAC toestellen waarvan één met omkasting aan de achterkant van het gemengd gebouw, Vorstlaan 147 A.

GEBIED : In het GBP : sterk gemengd gebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing langsheen structurerende ruimte

BESCHRIJVING : Regulariseren van het plaatsen van HVAC toestellen waarvan één met omkasting aan de achterkant van het gemengd gebouw

ONDERZOEK : Van 13 december 2012 tot 27 december 2012. Er werden drie bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Deze betreffen voornamelijk het feit dat dit luchtzuivering toestel is zeer luidruchtig en onooglijk. Het bouwen van een houten onderdak maakt een gemakkelijke toegang tot de terrassen van de eerste verdieping en geeft een gevoel van onveiligheid.

MOTIEVEN : - afwijkingen op art.4 (diepte van de bouwwerken) en art.6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

AUDITIE : Mevrouw DE SCHEPPER, de aanvrager, Mevrouw DE COSTER, de vereniging van mede-eigenaren "Val du Souverain, en het beheer Euro-House

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgende advies uit :

"Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied en gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langsheen structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 ; Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van het plaatsen van HVAC toestellen waarvan één met omkasting aan de achterkant van het gemengd gebouw betreft ;

Overwegende dat de aanvraag preciezer over:

- het regulariseren van het aanleggen van het terras achteraan de gelijkvloerse verdieping over de hele breedte van het bestaand platdak,
- het regulariseren van het plaatsen van een verluchtingstoestel op het einde van dit terras en van drie airco toestellen op de achtergevel,
- het regulariseren van het verwezenlijken van een houten omkasting rond de verluchtingstoestel;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 13 december 2012 tot 27 december 2012 en dat drie bezwaarschriften werden ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegende dat de bezwaarschriften voornamelijk het feit dat dit luchtzuivering toestel zeer

luidruchtig en onooglijk is, het feit dat het bouwen van een en houten onderdak een gemakkelijke toegang tot de terrassen van de eerste verdieping maakt en een gevoel van onveiligheid geeft betreffen;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (titel I, art. 4) en dak (titel I, art. 6) daar waar de HVAC toestellen en de omkasting, de mandelige profielen van de naastgelegen eigendommen overschrijdt ;

Overwegende dat deze toestellen volkomen in afwijking zijn let de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat deze afwijkingen niet beargumenteerd zijn;

Overwegende dat het gemakkelijk zal zijn de geplaatsten toestellen binnen het gebouw te verplaatsen, in het bijzonder om de geluidshinder af te schaffen;

Overwegende dat de toestellen geplaatst worden zonder de toestemming van de mede-eigendom;

Overwegende dat de inplanting vat deze toestellen van dien aard is de residentiële kwaliteiten van de omgeving te benadelingen;

Ongunstig advies."

4ème OBJET

Dossier 15497 – Demande de Monsieur VANDEBERG pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation d'un immeuble mixte (logement et restaurant) sis chaussée de Wavre 1137

ZONE : - au PRAS : zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- zone d'habitation, commerce et industrie et d'arrière bâtiments à toiture aménagée du PPAS n°6 (A.R. du 8/2/1985)

DESCRIPTION : régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation d'un immeuble mixte (logement et restaurant)

ENQUETE : du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement la crainte de nuisances sonores engendrées par le futur restaurant.

Les plans ne prévoient aucune isolation acoustique entre la maison mitoyenne des réclamants (n° 1135) et l'immeuble du demandeur.

Les réclamants ayant subi des nuisances sonores et des troubles de voisinages liés à l'exploitation dudit bien durant de nombreuses années par des tenanciers peu soucieux du bien-être du voisinage, désirent que des dispositions claires soient prises en matière d'isolation acoustique et qu'une insonorisation performante soit exigée

MOTIFS : - dérogations aux art.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 et Madame VANDEBERG Jacques, les demandeurs, Monsieur BERIAUX, l'architecte et Monsieur et Madame BECCERIL, les réclamants.

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

"Considérant que la demande a fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 11 octobre 2012 ;

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 23 novembre 2012, conformément à l'art. 126/1 du COBAT ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation, commerce et industrie et d'arrière bâtiments à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8/2/1985 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à P.V. d'infraction, la transformation d'un immeuble mixte (logement et restaurant) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de

- aménager, au rez-de-chaussée, un restaurant avec espace de stockage dans le bâtiment arrière

- aménager un logement unifamilial aux étages

- remplacer les menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la crainte de nuisances sonores engendrées par le futur restaurant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée au 1er étage et la rehausse de l'extension de l'entresol dépassent le profil de la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3m ;

Considérant que le restaurant correspond à l'affectation de droit actuelle ;

Considérant de plus que les activités en intérieur d'îlot sont limitées à une réserve pour le restaurant et que celle-ci n'est pas accessible au public ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter les nuisances acoustiques et olfactives liées à cette activité ;

Considérant le caractère équivoque de l'affectation logement collectif a été supprimé au profit d'un logement unifamilial correctement aménagé ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière du 1er étage est implantée entre l'annexe existante et un mur mitoyen existant ;

Considérant qu'un brise-vue translucide est implanté à 15 cm de la limite mitoyenne, respectant ainsi le code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il est également prévu une rehausse relativement limitée (30 cm) de l'annexe de l'entresol afin de respecter le règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la terrasse du 1er étage et à la rehausse de l'annexe de l'entresol sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit l'agrandissement de baies en façade arrière afin

d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie ;
Considérant que le projet respecte les prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol ;
Considérant que les menuiseries d'origine en façade avant sont remplacées par des châssis en PVC structuré reprenant les divisions des châssis d'origine ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une évacuation en toiture des ventilations du restaurant, de sa cuisine et de ses sanitaires
- prévoir des isolations acoustiques adéquates permettant de respecter l'ordonnance « bruit »
- réaliser les travaux dans les 6 mois de la délivrance du permis.

Des plans modificatifs (pour la ventilation) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis."

5ème OBJET

Dossier 15495 – Demande de Monsieur et Madame MATON - GENNOTTE pour agrandir et transformer les sous-sol, rez-de-chaussée et toiture d'une maison unifamiliale sise avenue Vandromme 24

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : agrandir et transformer les sous-sol, rez-de-chaussée et toiture d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne une erreur du tracé de la limite mitoyenne de droite dans le fond du jardin.

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

AUDITION : Monsieur et Madame MATON - GENNOTTE , les demandeurs, Monsieur AGLAVE l'architecte et Monsieur HAUWAERT-CORNELIS, le réclamant.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et transformer les sous-sol, rez-de-chaussée et toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol, partiellement enterrée, sur une profondeur d'environ 4,30 m et ce sur toute la largeur de la parcelle en vue d'y aménager la cuisine et la salle à manger du logement unifamilial,
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur d'environ 1,10 m, pour y réaliser un vide sur la salle à manger, un nouvel escalier d'accès au sous-sol,
- le réaménagement du salon à l'arrière et la création d'un local vélos et vestiaire à l'avant du rez-de-chaussée de la maison,
- la réalisation d'une lucarne, d'une hauteur de +/- 1,65 m, sur une largeur de 3,30 m, en toiture arrière afin d'agrandir le grenier existant en mezzanine, accessible depuis la chambre parentale,
- la régularisation du remplacement des châssis en façade avant par du PVC blanc,
- la régularisation de la mise en place d'un auvent au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du 2ème étage ;

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

Considérant que la demande initiale visait principalement la construction d'une extension d'une profondeur de 6,70 m à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée ;

Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 30 août 2012 au 13 septembre 2012, aux deux lettres de réclamation qui ont été introduites en cours d'enquête et à l'avis défavorable de la commission de concertation du 27 septembre 2012, le demandeur a introduit des plans modificatifs à son initiative le 23 novembre 2012 ;

Considérant que le dossier adapté a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte une erreur du tracé de la limite mitoyenne de droite dans le fond du jardin ;

Considérant que les déterminations exactes des limites ne peuvent se faire que par le biais d'un bornage et qu'il s'agit d'un litige de droit privé ;

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

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 la profondeur de la construction voisine la moins profonde d'environ 2,60 m et la construction voisine la plus profonde de +/- 1,60 m au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que les prolongations des murs mitoyens atteindraient une hauteur de d'environ 3,50 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du sous-sol atteindra 13 m ;

Considérant le maintien d'un jardin d'environ 11,20 m ;

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

Considérant que la nouvelle façade arrière du rez-de-chaussée s'aligne sur la profondeur de la construction voisine la plus profonde et qu'elle ne dépasse celle de la construction voisine la moins profonde que d'environ 1,10 m ;

Considérant dès lors que cette extension à l'arrière du rez-de-chaussée est conforme aux dispositions de l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant toutefois que le profil de cette extension dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière

de toiture (titre I, art. 6) de limite au mur acrotère de l'extension à toiture plate du rez-de-chaussée ;

Considérant que le dépassement du profil projeté, par rapport au profil mitoyen le plus haut (n° 22), en hauteur atteint un maximum d'environ 80 cm, sur une profondeur de +/- 30 cm ;

Considérant que ce dépassement est principalement dû à la différence de formes des toitures des extensions (projet à toiture plate et construction voisine à toiture vitrée partiellement en pente) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) liée à l'extension du rez-de-chaussée est minime et acceptable ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour ensemble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en ce que la demande vise également la régularisation des menuiseries existantes en PVC blanc ;

Considérant que les menuiseries proposées appauvrissent sensiblement les caractéristiques architecturales du bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et faisant partie d'un ensemble ;

Considérant que la lucarne sollicitée en toiture arrière présente des dimensions raisonnables ;

Considérant qu'elle permet de porter la hauteur sous plafond du grenier en mezzanine à environ 2,10 m ;

Considérant que cet élément s'intègre relativement discrètement à la toiture du bien ;

Considérant que l'auvent à régulariser ne dépasse pas le profil de la construction voisine la plus haute à ce niveau (n° 26) ;

Considérant dès lors que cet aménagement est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir des châssis, en bois (AATL-DU, AATL-DMS -IBGE et Commune) ou en PVC structuré blanc (Commune), respectant les caractéristiques architecturales du bien,
- prévoir une porte d'entrée en bois respectant davantage le dessin de la porte d'origine.

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

6ème OBJET

Dossier 15577 – Demande de la S.A. SOLFERINO pour placer une clôture de propriété qui traverse la zone de sauvegarde du cèdre du Liban sis avenue Louis Berlainmont 2

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : placer une clôture de propriété qui traverse la zone de sauvegarde du cèdre du Liban

ENQUETE : du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement :

- le fait que le projet est identique à celui soumis à la commission de concertation du 29 septembre 2011, sans tenir compte de des conditions émises,
- le manque d'intégration de la clôture avec l'esthétique du quartier,
- le fait que la plantation de lierre n'est pas judicieuse, qu'il est envahissant et nécessite un entretien important et régulier.

MOTIFS : - dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans)

AUDITION : Monsieur HIMPE, le demandeur et Monsieur et Madame LIGOT-DERO, les réclamants.

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

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

Considérant que la demande vise à clôturer la propriété ;

Considérant que la clôture à placer se situe partiellement dans le périmètre de sauvegarde d'un cèdre de l'Atlas ;

Considérant que la clôture sera placée à l'arrière du muret existant et que du lierre sera planté à son pied ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) par l'arrêté du 13/11/2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte (art. 35/36, 1° a)) ;

Considérant que cette demande de permis fait suite à une précédente demande de permis introduite auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, alors que la compétence en revient au fonctionnaire délégué, eu égard à la partielle protection patrimoniale du bien ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de 13/12/2012 au 27/12/2012 et qu'une lettre de réclamations et/ou d'observations a été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur le fait que le projet est identique à celui soumis à la commission de concertation du 29 septembre 2011, sans tenir compte des conditions émises, le manque d'intégration de la clôture avec l'esthétique du quartier, le fait que la plantation de lierre n'est pas judicieuse, qu'il est envahissant et nécessite un entretien important et régulier ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour bien inscrit sur la liste de sauvegarde comme site "le cèdre bleu de l'Atlas" ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses

en matière de clôtures et avant-corps des zones de recul (art. 4) en ce que la hauteur de la clôture sollicitée atteint 1,80 m par rapport au niveau du muret en moellons existant ;
Considérant l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 13/10/2011 ;
Considérant la nécessité de clôturer efficacement le bien ;
Considérant que la majorité des zones de recul des constructions voisines sont plantées avec des haies vives ;
Considérant que le doublage de la clôture par du lierre permet de créer un écran végétal s'intégrant discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;
Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses porte uniquement sur la hauteur de la clôture à placer (1,80 m par rapport au niveau naturel du terrain et non par rapport à celui du trottoir) ;
Considérant que le muret en moellons existant présente une hauteur minimale de 40 cm, portant la hauteur totale du dispositif de clôture sollicité à 2,20 m minimum par rapport au niveau du trottoir ;
Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une parcelle d'angle développant une grande partie de son jardin privatif le long de l'espace public ;
Considérant le caractère ouvert de l'espace public ;
Considérant de plus que le niveau naturel du terrain dépasse par endroits le niveau supérieur du muret ;
Considérant dès lors que la dérogation au prescrit du règlement communal sur les bâtisses y relative (art. 4) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;
Considérant qu'à l'aplomb du cèdre, il convient de retirer la vieille clôture et placer un modèle de nouvelle clôture de manière à ne pas abîmer l'arbre ;
Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact visuel de la nouvelle clôture, notamment en évitant l'utilisation d'une lisse supérieure ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION de :

Hors de l'aplomb du cèdre :

- Prévoir une clôture d'une hauteur maximale de 2,50 m par rapport au niveau du trottoir,
- Prévoir une clôture sans lisse supérieure (câble ou autre).

A l'aplomb du cèdre :

- effectuer les opérations de retrait de la clôture rigide avec un maximum de précautions pour ne pas blesser le cèdre ; si la base de la clôture est soudée au cèdre, elle devra être disquée afin de laisser en place la partie problématique ;
- limiter au maximum l'emprise au sol des nouvelles fondations des poteaux de clôture ;
- utiliser une clôture souple au niveau du tronc du cèdre ;

En application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, des plans modifiés (répondant aux conditions susmentionnées) seront à introduire auprès du

fonctionnaire délégué."

7ème OBJET

Dossier 15439 – Demande de la S.A. FERME DU MOULIN pour démolir partiellement, reconstruire et agrandir une maison unifamiliale trois façades, rue des Ecoliers 36

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Démolir partiellement, reconstruire et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Une demande de convocation ainsi que deux réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le gabarit général des extensions qui est excessif,
- la rupture de la symétrie des deux maisons jumelées,
- les craintes quant à la stabilité des éléments maintenus de la maison et des constructions voisines (et des plantations maintenues),
- la création de trop nombreuses vues intrusives vers les propriétés voisines depuis l'extension latérale,
- la modification de la typologie de l'habitation moyenne existante,
- la demande de maintien du jardinet de rocailles artificielles et de la clôture à l'avant du bien,
- l'inquiétude relative à la disparition des arbres formant l'écran de verdure actuel et la demande de replantations,
- la demande d'exclusion de toute activité professionnelle dans ce bien,
- la demande d'aménagement des toitures plates en toitures vertes,
- la réduction de taille de l'abri de jardin.

MOTIFS : - dérogations aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant et mitoyenneté) 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 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

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

AUDITION : Monsieur de BERGEYCK, le demandeur, Monsieur JACOBS, l'architecte et Monsieur et Madame BERGIERS-LAOUT, Monsieur et Madame DESRUMAUX-GUICHAUX, Madame SCHMIDT et Monsieur DARDENNE, les réclamants.

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

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

Considérant qu'il s'agit de démolir partiellement, reconstruire et agrandir une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de pratiquement toute la maison, hormis sa façade avant, d'une largeur d'un peu plus de 6 m,
- l'élargissement et l'augmentation de la profondeur du garage existant à front de rue afin d'en faire un garage pour deux véhicules,
- la reconstruction d'une maison unifamiliale dont la largeur est augmentée à deux endroits (à 3 m et à 10 m en recul du front de bâtisse) la portant à une largeur de pratiquement 9 m,
- l'aménagement des pièces de vie principales au rez-de-chaussée du bien, de trois chambres avec trois salles de bain au 1 étage et d'une 4ème chambre avec salle de douches, ainsi que d'un grenier dans le terrasson du Mansart,
- la démolition de l'appentis existant en fond de parcelle et la reconstruction d'une nouvelle remise dans l'angle opposé dudit fond de parcelle ;

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

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

Considérant que, suite aux mesures particulières de publicité du 04 juin 2012 au 18 juin 2012, aux quatre lettres de réclamation qui ont été introduites en cours d'enquête et à l'avis défavorable de la commission de concertation du 23 août 2012, le demandeur a introduit des plans modificatifs à son initiative le 09 novembre 2012 ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 et que deux lettres de réclamation ainsi qu'une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur le gabarit général des extensions qui est excessif, la rupture de la symétrie des deux maisons jumelées, les craintes quant à la stabilité des éléments maintenus de la maison et des constructions voisines (et des plantations maintenues), la création de trop nombreuses vues intrusives vers les propriétés voisines depuis l'extension latérale, la modification de la typologie de l'habitation moyenne existante, la demande de maintien du jardinet de rocailles artificielles et de la clôture à l'avant du bien, l'inquiétude relative à la disparition des arbres formant l'écran de verdure actuel et la demande de replantations, la demande d'exclusion de toute activité professionnelle dans ce bien, la demande d'aménagement des toitures plates en toitures vertes, la réduction de taille de l'abri de jardin ;

Considérant que l'objet de la demande actuelle vise uniquement du logement unifamilial et que le jardinet avant existant est maintenu ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) en ce que les extensions latérales successives modifient le retrait latéral existant du bien ;

Considérant que le retrait latéral existant de l'angle avant droit de la maison atteint environ 5,20 m, que le premier nouvel angle de la maison (volume avec la porte d'entrée) est prévu à environ 4,40 m de la limite droite de propriété, que le second nouvel angle du bien (espace séjour) sera implanté à environ 4,80 m de cette même limite de propriété ;

Considérant que le premier élargissement de la maison, de 1,50 m, est implanté 3 m en retrait du front de bâtisse ;

Considérant que le second élargissement du bien, de 1,30 m, est situé 10 m en recul de la façade avant ;

Considérant également que la rue est en contrebas du rez-de-chaussée de la maison ;

Considérant par conséquent que ces extensions latérales ne seront pratiquement pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant en outre que la construction voisine jumelle ne dispose pas d'une façade latérale complète ;

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 maison fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelées datant de 1928 ;

Considérant que la largeur totale du bien est portée à pratiquement 9 m en façade arrière et que la largeur de la façade avant atteint 6,16 m ;

Considérant que l'ensemble des deux maisons jumelées est caractérisé, entre autres, par un important retrait latéral planté ;

Considérant que les élargissements de la bâtisse sont successifs, qu'ils sont prévus en retrait du front de bâtisse et que leur largeur est limitée à 1,50 m et 1,30 m, permettant de maintenir une zone de retrait latéral largement végétalisée ;

Considérant dès lors que les vues latérales depuis le bien sont conformes aux dispositions du code civil et à distances suffisantes tant de la limite latérale de la parcelle que des façades arrières des constructions voisines de la rue de l'Application ;

Considérant par ailleurs que les aménagements paysagers du projet permettent d'intégrer discrètement le bien aux caractéristiques paysagères du site ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la façade avant de la construction en ce que le projet prévoit l'agrandissement du garage implanté, à l'alignement, en zone de recul ;

Considérant que l'élargissement du garage est limité à environ 30 cm, de sorte à pouvoir y stationner des véhicules plus aisément ;

Considérant que l'augmentation de sa profondeur permettrait d'y stationner deux véhicules, sans pour autant modifier sensiblement le jardinet avant de la maison jumelée, jardinet constituant l'un de ses éléments caractéristiques ;

Considérant que la nouvelle largeur dudit garage atteindrait environ 3,85 m, pour une largeur de parcelle d'un peu moins de 10 m ;

Considérant dès lors que l'impact visuel de cet élément reste limité ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant et mitoyenneté (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de placer des châssis au dessin identique de ceux existants sur la maison jumelle, en PVC ;

Considérant toutefois que les plans ne décrivent pas explicitement les châssis à placer ;

Considérant néanmoins que les plans remis mentionnent une nouvelle porte d'entrée en bois, dans le nouveau volume latéral, en retrait de 3 m par rapport au front de bâtisse ;

Considérant qu'il y aurait lieu de s'assurer de la mise en valeur et de la conservation du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension, à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage dépasse le profil mitoyen ;

Considérant que l'agrandissement à l'arrière du rez-de-chaussée se limite, en profondeur, à 94 cm en mitoyenneté et à environ 2,10 m au droit du bow-window ;

Considérant que le bow-window est implanté à environ 2,70 m de la limite de mitoyenneté ;

Considérant dès lors que l'extension, en profondeur, du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'extension à l'arrière du 1er étage dépasse entièrement le profil mitoyen ;

Considérant que cette extension est prévue avec un retrait de 2,35 m par rapport à l'axe mitoyen et d'environ 1 m par rapport à la façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de cette extension atteint environ 4 m, portant la profondeur totale de bâtisse du 1er étage à environ 14,40 m ;

Considérant que ce nouveau volume est prévu avec une toiture en pente de plus de 70°, en prolongation du brisis de la toiture à la Mansart du bâtiment existant dont le terrasson a été remplacé par une toiture plate ;

Considérant dès lors que la hauteur de l'extension du 1er étage se trouve limitée à environ 3,10 m ;

Considérant dès lors que cette extension s'intègre relativement discrètement au bâti existant ;

Considérant toutefois que les toitures plates des extensions ne disposent d'aucune finition esthétique ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que les deux lucarnes prévues dans le terrasson présentent une hauteur extérieure d'environ 1,40 m et une hauteur totale d'environ 2,10 m ;

Considérant que la largeur desdites lucarnes est de 2,25 m, pour un châssis de moins de 1,50 m ;

Considérant que leur encadrement présent (épaisseur atteignant par endroits 40 cm) se trouve justifié par des raisons d'isolation thermique ;

Considérant également qu'elles sont implantées à moins de 5 m de l'axe mitoyen ;

Considérant dès lors qu'elles présentent un retrait significatif par rapport au plan de la façade latérale du bien ;

Considérant par conséquent que ces chiens assis, conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, s'intègrent discrètement au bien et permettent d'assurer de bonnes conditions de confort du logement ;

Considérant que la demande prévoit de démolir l'appentis existant et d'en reconstruire un dans l'angle opposé du fond de parcelle ;

Considérant que ce nouvel abri de jardin, dont l'esthétique est très similaire à celui existant, est conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que cet appentis présentera une superficie d'environ 25 m², soit +/- 7 m² de moins que la construction existants ;

Considérant qu'il est implanté à une distance de minimum 1 m de la limite latérale droite de la parcelle et qu'il s'adosse à un mur existant ;

Considérant qu'il libère le côté gauche de la parcelle et que son déplacement permet la création de perspectives dégagées vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant par conséquent que son déplacement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant également que l'aménagement paysager proposé pour la parcelle est de qualité et qu'elle s'intègre dans une gestion des abords tenant notamment compte de la biodiversité ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) en ce que le mur mitoyen n'est pas en maçonnerie pleine ;

Considérant qu'il ne s'agit que de son extension de moins de 1 m à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'un mur entièrement implanté sur la parcelle faisant l'objet de la demande pourvu d'un parement identique à celui de la façade arrière ;

Considérant par conséquent que cette extension de mitoyen sera pourvue d'une finition

esthétique ;

Considérant dès lors qu'il sera aisé, lors d'une éventuelle extension ultérieure de la maison mitoyenne, de supprimer ce parement au profit de maçonnerie classique afin de constituer un mur mitoyen complet ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est minimale et acceptable ;

Considérant que le demandeur a pris en compte les inquiétudes des riverains par rapport à la stabilité du bien et des constructions voisines et que les fouilles de reconnaissances adéquates ont été réalisées par une entreprise agréée, qu'il s'engage à faire réaliser un état des lieux et à prendre une assurance tous risques chantier avant travaux (selon les déclarations du demandeur en séance) ;

Avis majoritaire favorable à condition de :

- compléter et préciser la légende des matériaux pour les châssis (PVC structuré sans rejets d'eau visible et sans aucune grille de ventilation avec croisillons appliqués),
- prévoir une finition esthétique des toitures plates (lestage en graviers).

Condition supplémentaire AATL-DMS :

- prévoir, en façade avant, des châssis en bois et non en PVC.

Avis complémentaire IBGE :

Considérant qu'il s'agit, pour l'abri de jardin, d'une démolition – reconstruction en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu soit de ne pas démolir l'abri existant, soit de reconstruire un abri de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 9 m², projection de toiture comprise (et donc dispensé de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme) ;

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

8ème OBJET

Dossier 15580 – Demande de la S.A. XL GROUP pour construire un immeuble mixte (4 logements et espace de bureau), avenue Gustave Demey de 43 à 47

ZONE : au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : Construire un immeuble mixte (4 logements et espace de bureau)

ENQUETE : du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la

construction), 6 (toiture - hauteur -éléments techniques) et 13 (maintien d'une surface perméable) 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 DEBRY, représentant le demandeur et Monsieur CLAUS et Monsieur CLARYS, les architectes.

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

"Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble mixte (4 logements et espace de bureau) ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- transformer l'immeuble mixte existant (rez commercial et 2 logements aux étages en bureaux aux étages),

- construire un immeuble de 3 appartements à deux chambres et un studio entre deux bâtiments existants, avec terrasses entrantes en façade avant,

- la réalisation d'un étage de bureau supplémentaire au-dessus de l'immeuble existant et accessible depuis le nouveau bâtiment à ériger,

- l'aménagement de 20 emplacements de stationnement dans le sous-sol existant du bâtiment en fond de parcelle et accessible depuis le nouvel immeuble ;

Considérant que la demande permet de maintenir des activités économiques existantes en fond de parcelle et à front de rue dans des immeubles adaptés à l'accueil d'entreprises à caractère urbain ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 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'implantation (titre I, art. 3) en ce que le bâtiment à ériger relie les deux alignements mitoyens existants ;

Considérant dès lors que le décrochement dans le front de bâtisse résulte notamment de l'existence de deux fronts de bâtisse différents de part et d'autre du bien ;

Considérant également que l'entrée du bâtiment projeté est prévue en retrait d'environ 2 m du front de bâtisse voisin de gauche ;

Considérant que ce retrait est surmonté de terrasses aux étages, limitant de ce fait les variations en matière d'implantation ;

Considérant que l'isolation de la façade avant engendre un décrochement supplémentaire du front de bâtisse côté droit d'environ 20 cm ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un nouveau bâtiment ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de limiter les variations des fronts de bâtisse ;

Considérant par conséquent qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 3) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

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 3ème étage dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant également que la partie supérieure des 2,25 derniers mètres du 2ème étage est également en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'ils dépassent le profil mitoyen le plus bas (construction voisine

de droite) ;

Considérant que le projet permet de refermer le front bâti ;

Considérant toutefois que la construction voisine de droite dispose d'une terrasse accessible à l'arrière de son étage mansardé ;

Considérant également que la rehausse de mitoyen, tout le long de cette terrasse, atteindrait un peu plus de 4 m ;

Considérant l'orientation Nord de cette terrasse ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 3ème étage, implanté en retrait de 2,70 m par rapport à la façade avant, atteint 13,60 m ;

Considérant qu'il serait aisé de limiter les pertes de luminosité et d'ensoleillement pour cet aménagement, tout en permettant la réalisation d'un logement disposant de bonnes conditions d'habitabilité à ce niveau ;

Considérant dès lors qu'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) pourrait être acceptable moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – éléments techniques (titre I, art. 6) en ce que le cabanon ascenseur n'est pas intégré au volume de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment à toiture plate ;

Considérant que le niveau supérieur de ce cabanon est aligné au niveau de la toiture plate du dernier étage de bureau projeté ;

Considérant que cet ascenseur permet d'accéder à ce nouvel étage ;

Considérant que ledit cabanon est implanté largement en retrait par rapport à la façade avant et la limite mitoyenne du nouveau bâtiment (respectivement pratiquement 7 m et 2,25 m) ;

Considérant dès lors qu'il constitue une transition relativement discrète entre l'étage supplémentaire et le bâti existant à droite du site ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardin du site ne disposera pas d'une surface de 50 % de pleine terre ;

Considérant également que les aménagements des abords sont peu détaillés sur le plan d'implantation annexé à la demande ;

Considérant que cette dérogation découle notamment de la réalisation d'un accès carrossable vers le sous-sol existant du bâtiment de fond de parcelle ;

Considérant que la demande prévoit d'y aménager 20 emplacements de stationnement ;

Considérant que l'accès carrossable est prévu par le biais d'une rampe à réaliser sous le bâtiment à ériger à front de rue ;

Considérant que ces emplacements de stationnement sont attribués à toutes les fonctions prévues au projet, à savoir, pour les logements, le commerce et les bureaux ;

Considérant qu'il y aurait lieu de préciser la répartition de ces emplacements de stationnement ;

Considérant l'absence d'emplacements de stationnement le long de ce tronçon de l'avenue Demey ;

Considérant également que les abords du site, tels que réalisés aujourd'hui, ne respectent pas la situation existante de droit et qu'ils sont pratiquement entièrement minéralisés ;

Considérant que la demande prévoit de réaménager les abords du site, en créant des espaces plantés en pleine terre et limitant le nombre d'emplacements de stationnement à l'air libre à 6, conformément à la situation du permis d'origine de 1972 ;

Considérant que le projet vise en outre de réaliser les accès carrossable vers le fond de

parcelle en dolomie, de sorte à améliorer la perméabilité du site ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, située en zone mixte et en bordure de zone de forte mixité du PRAS, le long du viaduc d'entrée de ville crée une transition entre les logements existants à droite de la parcelle et les autres fonctions à gauche et à l'arrière du site ;

Considérant également les destinations présentes sur et à proximité immédiate du site sont essentiellement l'entrepôt, le bureau et le commerce ;

Considérant toutefois que la demande ne prévoit aucun bassin tampon permettant de ralentir le débit des eaux de pluies en cas d'orage, ni aucune citerne d'eau de pluie permettant sa réutilisation ;

Considérant qu'il serait aisé d'implanter ces dispositifs sur le site ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) pourrait être acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que le volume enterré projeté donnant accès au sous-sol de l'entrepôt ne sera pas recouvert de 60 cm de terre arable ;

Considérant que le projet n'en prévoit que 20 à 25 cm ;

Considérant que l'augmentation de cette épaisseur engendrerait d'importantes reprises de charges et une modification du relief du sol supplémentaire ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle abritant une activité économique en zone mixte du PRAS ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) est minime et acceptable ;

Considérant que la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol permet la suppression de logements lorsque la demande prévoit le maintien de minimum la même superficie de logement sur le site et moyennant mesures particulières de publicité (PRAS 0.12, 1°) ;

Considérant que les logements supprimés sont les superficies actuellement occupées par des bureaux, au-dessus du rez-de-chaussée commercial existant ;

Considérant que cette superficie supprimée (388 m²) est largement compensée par les surfaces de logement à construire (environ 440 m²) ;

Considérant dès lors que les superficies de bureaux sollicitées aux 1er et 2ème étages du bien existant sont conformes aux dispositions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant toutefois que la prescription particulière 3.2 du plan régional d'affectation du sol limite les superficies de bureaux en zone mixte à maximum 500 m² et que la demande prévoit 559 m² de bureaux au total, en ce compris le dernier niveau à construire ;

Considérant qu'il serait aisé de respecter cette disposition particulière dudit plan ;

Considérant que les façades du projet ne disposent d'aucun soubassement ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter les superficies de bureaux à maximum 500 m², conformément à la prescription particulière 3.2 du plan régional d'affectation du sol,
- ne pas empiéter sur la zone de recul pour le bâtiment de logements à ériger (isolation de la façade avant),
- limiter la profondeur du 3ème étage, le long de la limite mitoyenne droite à 10 m (la profondeur de bâtisse peut être augmentée à 13,60 m, moyennant le respect d'un retrait latéral de 3 m), une terrasse peut éventuellement être aménagée sur une partie de cette nouvelle toiture plate dans le respect du code civil,
- prévoir un bassin tampon recueillant les eaux de pluie de l'ensemble des toitures du site et

le la construction enterrée à réaliser (capacité : 33l/m² min.),

- prévoir une citerne de récupération et de réutilisation de l'eau de pluie,
- prévoir un plan d'aménagement de tous les abords, empêchant entre autre tout stationnement sur les zones engazonnées,
- prévoir, pour l'immeuble, un soubassement adapté,
- préciser la répartition des parking prévue en fonction des différentes destinations, respectant les dispositions du règlement régional d'urbanisme (maximum 5 pour les bureaux).

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

9ème OBJET

Dossier 15574 – Demande de Monsieur et Madame MICHIELS-DE GRAEUWE pour transformer une maison unifamiliale, avenue Gustave Demey 104

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art. 3 (implantation de la construction - façade avant), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'article 4 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps)

AUDITION : Monsieur MICHIELS, le demandeur et Monsieur TOUSSAINT Michel et sa collaboratrice, les architectes.

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

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

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- isoler la maison (façades avant et arrière, pignons latéraux et toiture)
- installer des brise-vues sur la terrasse du 1er étage et la terrasse du 3ème étage
- réaménager la zone de recul

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 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'isolation des façades avant et arrière, ainsi que celle de la toiture et les brise-vues dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

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

Considérant que les dérogations liées à l'isolation du bâtiment se limitent à l'épaisseur de l'enduit et de l'isolant (16 cm) et à une rehausse de 22cm du faîte de la toiture ;

Considérant que les toitures des bâtiments voisins ne sont pas situés dans des plans similaires ;

Considérant de plus que, la maison possédant une zone de recul importante, l'isolation de la façade avant n'empiète pas sur l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'isolation par l'extérieur des façades et de la toiture sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit les modifications suivantes en façade avant :

- pose d'un crépi (sur isolant) de ton gris moyen
- pose de panneaux en acier Corten au niveau du rez-de-chaussée et de panneaux lattés en bois de teinte naturelle au droit des baies de la façade
- remplacement des menuiseries d'origine en bois de teinte brune par des châssis et une porte d'entrée en bois de teinte naturelle présentant des divisions différentes
- unification et agrandissement du volume de l'entrée de garage et du balcon du 1er étage

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques des bâtisses environnantes ;

Considérant que la demande prévoit également la pose de brise-vues en bois d'une hauteur de 1,80 m au droit de la terrasse du 3ème étage ainsi qu'à droite de la terrasse du 1er étage afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'implanter les brise-vues de manière à pouvoir éventuellement rehausser le mur mitoyen de droite ;

Considérant que, vu leur minime importance, les dérogations liées à ces brise-vues sont acceptables ;

Considérant que le réaménagement de la zone de recul déroge au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôtures (art.4) en ce que celles-ci ne sont pas constituées par des ouvrages en matériaux durs formant soubassement mais sont constituées de plaques d'acier corten;

Considérant que l'acier corten est suffisamment robuste et s'harmonise avec la façade projetée ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul prévoit une allée dallée centrale (4,15m) et deux zones latérales plantées (1,25m et 0,6m) ;

Avis favorable à condition d'implanter le brise-vue de la terrasse du 1er étage à 15 cm de la limite mitoyenne"

10ème OBJET

Dossier 15575 – Demande de BEFIMMO : PARC GOEMAERE (Monsieur DE BLIECK) pour rehausser une tour de refroidissement en toiture d'un immeuble de bureaux sis chaussée de Wavre 1945

ZONE : au PRAS : zone administrative

DESCRIPTION : rehausser une tour de refroidissement en toiture d'un immeuble de bureaux

ENQUETE : du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Monsieur MERTENS, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de rehausser une tour de refroidissement en toiture d'un immeuble de bureaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 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 le niveau de toiture (élément technique) de l'immeuble dépasse les constructions avoisinantes ;

Considérant que la demande vise au remplacement d'une tour de refroidissement par une nouvelle, plus performante, mais plus encombrante ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de l'IBGE, qui a modifié le permis d'environnement existant en conséquence;

Considérant que la nouvelle tour de refroidissement possède des dimensions raisonnables (1,20m sur 3,65m), qu'elle est située dans un cabanon technique existant et que celle-ci ne dépasse de ce cabanon que de 0,95m ;

Considérant que l'impact visuel de cette nouvelle tour de refroidissement est minime ;

Considérant de plus que la demande prévoit l'installation d'un système d'atténuation acoustique ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à l'installation de la nouvelle tour de refroidissement est minime et acceptable ;

Avis favorable."

11ème OBJET

Dossier 15579 – Demande de Monsieur ARON pour construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et créer deux lucarnes, avenue Daniel Boon 43

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et créer deux lucarnes

ENQUETE : du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur-lucarnes) 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 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)

AUDITION : Monsieur ARON Serge, le demandeur

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et créer deux lucarnes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 décembre 2012 au 27 décembre 2012 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. 6) en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse le profil des constructions mitoyennes et en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la largeur des lucarnes dépasse les 2/3 de la largeur de façade et en ce que la hauteur de la lucarne en toiture arrière dépasse 2 m ;

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

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est implantée entre 2 annexes similaires (vérandas) à l'arrière des propriétés mitoyennes de gauche et de droite ;

Considérant que la construction de cette annexe n'engendre qu'une rehausse limitée des murs mitoyens (entre 30 et 35 cm de profondeur sur 2,90m de haut) ;

Considérant de plus la présence de nombreuses vérandas à l'arrière des rez-de-chaussée du bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à la construction de la véranda sont minimales et acceptables ;

Considérant que l'aménagement des combles (deux chambres et une salle de douche) est assuré, entre autres, par la construction de 2 lucarnes et d'un escalier ;

Considérant que la surlargeur de la lucarne avant lucarne est limitée à 65cm (4,65 m au lieu de 4,00 m) pour une largeur de parcelle de 6,00m ;

Considérant que l'implantation de la lucarne en toiture avant maintient, de part et d'autre, au moins 60 cm par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que cette lucarne reprend la forme arrondie des impostes des baies du 1er étage, présentant ainsi une intégration relativement discrète au bâti ;

Considérant dès lors que la dérogation liée à la lucarne avant est acceptable ;

Considérant que la lucarne arrière n'est implantée qu'en léger recul du plan de façade (25cm)
Considérant que la dérogation en matière de toiture est de 70 cm 2,70m et que sa largeur engendre une dérogation de 1,15m (5,15m au lieu de 4m), laissant un espace résiduel de 18cm par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
Considérant cependant que, moyennant certaines adaptations, une lucarne pourrait être acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer la cheminée projetée en façade arrière
- limiter au maximum la hauteur de la lucarne arrière en maintenant une hauteur sous plafond de minimum 2,30m
- maintenir un recul de la lucarne arrière de 60cm par rapport aux limites mitoyennes
- réaliser les murs mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses (mur en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur la limite mitoyenne,...)

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

12ème OBJET

Dossier PPAS/13Delta – Projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol accompagné du Rapport sur les Incidences Environnementales y afférant couvrant une partie de la zone levier n°13 « Delta » sur le territoire de la commune d'Auderghem sis boulevard du Triomphe

ZONE : au PRAS : zone d'industries urbaines, zone de chemin de fer et zone administrative, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : projet de Plan Particulier d'Affectation du Sol accompagné du Rapport sur les Incidences Environnementales y afférant couvrant une partie de la zone levier n°13 « Delta » sur le territoire de la commune d'Auderghem.

Le PPAS vise à la mise en œuvre d'une partie de la zone levier "Delta". Il vise au développement d'un quartier mixte comprenant des équipements d'intérêt collectif, dont un établissement hospitalier et ses affectations accessoires (commerces, hébergement des familles, équipements techniques...), des logements, un établissement hôtelier, des commerces et des activités productives ou logistiques.

ENQUETE : Du 9 octobre 2012 au 8 novembre 2012. Neuf réclamations et deux demandes d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête.

Ces réclamations concernent principalement :

- la présence d'une servitude Elia (gestion du réseau de haute tension) à respecter,
- des interrogations relatives à la limitation du périmètre du plan particulier d'aménagement du sol à une partie de la zone Delta, ne garantissant pas un aménagement cohérent de toute la zone,
- l'absence de prise en compte des projets avoisinants (Ixelles : Universalis Park, Eckelmans, etc.),
- des interrogations relatives à l'objectivité et l'indépendance de l'analyse du RIE, car « le document prend la demande de permis d'urbanisme et d'environnement du Chirec pour un fait accompli »,
- la problématique de la mobilité sur et aux abords du site,
- la demande de réaliser dès que possible des accès définitifs supplémentaires au site par le Sud (pour les piétons, pour les véhicules automobiles et pour les cyclistes),

- le manque de hub services (cambio, villo,...),
- le manque de précision sur les matériaux à mettre en œuvre dans les limites du plan particulier d'aménagement du sol,
- la demande d'augmentation de l'épaisseur de la couche de terre arable (à 1 m, par exemple),
- la demande de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement à l'air libre sur le site hospitalier, afin d'augmenter l'intégration paysagère du site,
- l'opposition au déplacement de l'hôpital CHIREC d'Uccle à Auderghem.

MOTIF : Elaboration d'un Plan Particulier d'Affectation du sol (art. 48 et 49 du CoBAT)

AUDITION : Néant - vu le report d'avis antérieur
(Commission de concertation du 22 novembre 2012)

AVIS

Commune

AATL-DU (cellule Incidences)

AATL DEP

SDRB

IBGE

(absence AATL-DMS)

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), notamment les articles 41 à 50 ;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 approuvant le plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002 approuvant le plan régional de développement (PRD), lequel définit la zone levier n° 13 « Delta » ;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 octobre 2010 décidant l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) couvrant une partie de la zone levier n° 13 « Delta » sur le territoire de la commune d'Auderghem ;
 Vu la décision du conseil communal du 27 septembre 2012 de soumettre le projet de plan particulier d'affectation du sol accompagné du rapport sur les incidences environnementales à enquête publique ;
 Vu la mise à l'enquête publique du 9 octobre 2012 au 8 novembre 2012 ;
 Considérant que les remarques émises lors de l'enquête publique peuvent être résumées comme suit :

Neuf réclamations et deux demandes d'audition sont parvenues en cours d'enquête. Ces réclamations concernent principalement :

- la présence d'une servitude Elia (gestion du réseau de haute tension) à respecter,
- des interrogations relatives à la limitation du périmètre du plan particulier d'aménagement du sol à une partie de la zone Delta, ne garantissant pas un aménagement cohérent de toute la zone,
- l'absence de prise en compte des projets avoisinants (Ixelles : Universalis Park, Eckelmans, etc.),
- des interrogations relatives à l'objectivité et l'indépendance de l'analyse du RIE, car « le document prend la demande de permis d'urbanisme et d'environnement du Chirec pour un fait accompli »,
- la problématique de la mobilité sur et aux abords du site,

- la demande de réaliser dès que possible des accès définitifs supplémentaires au site par le Sud (pour les piétons, pour les véhicules automobiles et pour les cyclistes),
- le manque de hub services (cambio, villo,...),
- le manque de précision sur les matériaux à mettre en œuvre dans les limites du plan particulier d'aménagement du sol,
- la demande d'augmentation de l'épaisseur de la couche de terre arable (à 1 m, par exemple),
- la demande de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement à l'air libre sur le site hospitalier afin d'augmenter l'intégration paysagère du site,
- l'opposition au déplacement de l'hôpital CHIREC d'Uccle à Auderghem.

Considérant les avis émis par les instances suivantes :

- o Conseil Economique et Social : consulté le 5 octobre 2012, avis émis le 5 novembre 2012, transmis le 5 novembre 2012 et reçu le 7 novembre
- o Commission Régionale de Mobilité : consultée le 5 octobre 2012, avis émis le 18 octobre 2012, transmis le 14 novembre 2012 et reçu le 15 novembre 2012
- o Commission Royale des Monuments et des Sites : consultée le 5 octobre 2012, avis émis le 24 octobre 2012, transmis le 8 novembre 2012 et reçu le 14 novembre 2012
- o Conseil de l'Environnement : consulté le 5 octobre 2012, avis émis le 8 novembre 2012, transmis le 24 novembre 2012 et reçu le 24 novembre 2012
- o Conseil Consultatif du Logement: consulté le 5 octobre 2012 – aucun avis reçu
- o Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement: consultée le 19 octobre 2012, avis émis le 19 novembre 2012, transmis le 19 novembre 2012 et reçu le 20 novembre 2012
- o Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement : consulté le 19 octobre 2012, avis émis le 21 novembre 2012, transmis le 21 novembre 2012 et reçu le 23 novembre 2012
- o Ixelles a accusé réception du dossier le 3 octobre 2012 ; un représentant de la commune a déposé un ensemble de remarques en séance de commission de concertation du 22 novembre 2012
- o Watermael-Boitsfort n'a pas émis d'avis comme annoncé dans un mail adressé par les services communaux le 9 novembre 2012

Considérant qu'en date du 22 mai 2006, le Gouvernement a décidé d'élaborer un schéma directeur pour la zone levier « Delta » ; que l'auteur de projet a été désigné le 20 décembre 2006 ;

Considérant qu'une convention-cadre a été établie le 26 mars 2009 entre la Société d'Acquisition Foncière (SAF) et l'asbl CHIREC, prévoyant un « développement immobilier sur Delta Auderghem à destination mixte (équipement d'intérêt collectif hospitalier, commerce, hôtel,...) » ;

Considérant que le choix du site Delta Nord résulte du besoin de regrouper en un seul lieu les activités hospitalières lourdes de trois hôpitaux situés en Région de Bruxelles-Capitale, à savoir la Clinique Edith Cavell, la Clinique du Parc Léopold et la Clinique de la Basilique ; que, dans la mesure où ces trois centres hospitaliers se situent dans la Région de Bruxelles-Capitale, il a fallu déterminer dans cette même Région un site suffisamment grand et accessible pour implanter un nouvel hôpital ainsi que les bâtiments annexes qu'un tel projet requiert ;

Considérant que les terrains concernés par ce programme sont directement accessibles depuis le boulevard du Triomphe; que leur viabilisation ne dépend donc pas du reconditionnement global des espaces publics de la zone levier n° 13 ;

Considérant que le projet de PPAS répond au prescrit de l'arrêté du 7 octobre 2010 ;

Considérant que ce projet de PPAS couvre une zone d'industries urbaines, une partie de zone de chemin de fer et une partie de zone administrative du PRAS ;

Considérant que la prescription générale 0.7 du PRAS autorise les équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones du PRAS, dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que ces équipements sont – le cas échéant – soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la prescription 5.3 du PRAS autorise les équipements d'intérêt collectif ou de service public en zone d'industries urbaines ;

Considérant que la prescription 7 du PRAS autorise les affectations prévues par le projet de PPAS en

zone administrative ;

Considérant – en application de la prescription 9.1 du PRAS – que moyennant PPAS, les zones de chemin de fer peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité soit sur les domaines non exploités, soit par couverture des installations ;

Considérant que le projet de PPAS déroge au PRAS en ce que les développements mixtes envisagés ne répondent pas aux affectations autorisées en zone d'industries urbaines ; que cette dérogation répond toutefois à l'article 42 du CoBAT, lequel prescrit trois conditions cumulatives qui permettent qu'un PPAS déroge au PRAS ;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 octobre 2010, décidant l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) couvrant une partie de la zone levier n° 13 « Delta » sur le territoire de la commune d'Auderghem, a développé ces conditions ;

Considérant qu'il y a lieu que la Commune consulte la Commission Régionale de Développement (CRD) après avis de la commission de concertation en vertu de l'art. 49 du CoBAT, afin que celle-ci se prononce sur l'opportunité de la dérogation au PRAS ;

Considérant qu'un projet de PRAS modificatif a été adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 29 mars 2012 ;

Considérant que le projet de schéma directeur porte sur une zone beaucoup plus vaste que celle concernée par le présent projet de PPAS ; que les enjeux principaux du schéma directeur ont trait à la mobilité et plus particulièrement au reconditionnement du boulevard du Triomphe, de l'avenue J. Cockx et de l'arrivée de la E411, aussi bien au niveau de la circulation automobile et des parkings que des transports en commun et des déplacements des cyclistes et piétons,

Considérant que les aménagements prévus par le projet de plan particulier d'aménagement du sol s'inscrivent en compatibilité et complémentarité avec le contexte existant et tiennent compte, dans la mesure de leur connaissance actuelle, des nouveaux développements prévus aux alentours, en particulier dans le périmètre du schéma directeur « Delta », notamment en termes d'affectation, de mobilité ainsi qu'en termes de désenclavement du site Delta Sud ;

Considérant qu'aucune des options du projet de PPAS n'est de nature à empêcher la mise en œuvre des grandes options du projet de schéma directeur, telles qu'elles sont connues à ce jour ;

Considérant que la mixité fonctionnelle prévue par le projet de PPAS participe à l'intégration du site dans le quartier ;

Considérant que les implantations prévues participent au désenclavement spatial de celui-ci ;

Considérant qu'une étude d'incidences est en cours, relative à la demande de permis d'urbanisme et d'environnement pour le complexe hospitalier ; que cette étude analyse les aménagements précis, requis par ce programme spécifique ;

Considérant, en particulier, que le projet de PPAS ne précise pas le nombre, l'implantation ou encore l'utilisation des accès au complexe hospitalier (patients, visiteurs, personnel, logistique etc.) en ce compris le ou les accès aux parkings à partir de et vers la zone Delta Sud ; que ces aspects devront être développés dans l'étude d'incidences 'projet' relative aux demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ;

Considérant que les étages techniques sont inscrits dans les gabarits autorisés par le PPAS et que celui-ci impose que leurs façades reçoivent une qualité de traitement équivalente à celle des autres étages ;

Considérant que quelques amendements matériels visant à une meilleure compréhension des documents ont été recommandés par l'AATL dans son avis du 19 novembre 2012, relatifs au prescrit littéral et graphique ; que ces amendements n'ont pas d'incidence quant aux options du projet de PPAS ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux définir la vocation de la zone de structuration et ses diverses fonctions, notamment pour assurer la convivialité et la connexion avec la zone Delta Sud ;

Considérant que les articles 3.2.2 relatif à la zone multifonctionnelle et 3.3.2. relatif à la zone de structuration interdisent le stationnement à l'air libre et qu'il convient d'autoriser une exception pour les véhicules PMR, véhicules partagés, soins médicaux ;

Considérant que la cote 94 n'est pas localisée et spécifiée sur le plan des affectations alors que cette

mention est utilisée comme niveau de référence dans les prescriptions littérales ;
Considérant que la souplesse des prescriptions quant aux alignements est justifiée dans le RIE et que la commission admet ces justifications ;
Considérant que l'élaboration du RIE et du PPAS a été faite en étroite collaboration avec les communes d'Ixelles et de Watermael-Boistfort ;
Considérant qu'un représentant de la STIB s'est exprimé en séance de la commission de concertation, demandant que la zone de structuration puisse accueillir un site pour tram (tramification de la ligne 71 avec terminus à Beaulieu) ; que ce représentant a également évoqué une alternative empruntant le campus de la Plaine (terminus à Delta) ;
Considérant que la STIB a présenté cet élément en séance de la commission de concertation, sans courrier préalable ni demande à être entendue ;
Considérant que le Gouvernement n'a pas abordé cette possibilité dans l'arrêté du 7 octobre 2010 relatif à l'élaboration du PPAS ;
Considérant que l'opportunité et le tracé de la tramification du bus 71 sont tributaires d'une étude approfondie ;
Considérant que le sort de la stèle commémorative n'a pas été pris en compte dans l'élaboration du projet de PPAS ;
Considérant que des servitudes de lignes à haute tension ont été indiquées dans le plan de la situation de droit ; que dans son courrier du 24 octobre 2012, la société Elia a rappelé l'existence de dispositions légales préalables à toute intervention à proximité de ses installations ; que la société a transmis des coordonnées permettant les demandes d'informations nécessaires ;
Considérant que la commission de concertation observe également la présence de conduites de gaz, lesquelles nécessitent le respect de dispositions en matière de sécurité ;

Avis FAVORABLE aux conditions suivantes :

- Modifier les prescriptions graphiques et littérales pour répondre aux remarques matérielles émises par l'AATL dans son avis du 19 novembre 2012 ;
- Modifier comme suit le dernier paragraphe relatif aux relations du projet de PPAS avec le PRAS :
« De par le caractère dérogatoire du présent projet de PPAS et conformément à l'article 42 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire les dispositions de l'article 5 du PRAS auxquelles il est dérogé cessent de produire leurs effets pour les matières visées par la dérogation » ;
- Préciser la prescription littérale 3.3 relative à la zone de structuration du PPAS en mentionnant qu'il s'agit d'un espace public (et non seulement d'un « espace à vocation d'accueil du public ») de rencontre et de connexion entre le Campus de la Plaine, le boulevard du Triomphe, les zones du projet de PPAS et le site de Delta Sud, cette connexion étant limitée aux circulations piétonnes, cyclistes et aux véhicules d'intervention ;
- Modifier les articles 3.2.2 relatif à la zone multifonctionnelle et 3.3.2. relatif à la zone de structuration afin d'autoriser du stationnement pour les véhicules PMR, véhicules partagés et soins médicaux ;
- Mentionner sur le plan des affectations le niveau de référence altimétrique de 94 m.

La Commission invite le propriétaire du site (SAF) et son emphytéote à transférer à la SNCB la stèle commémorant son personnel victime de la Seconde Guerre mondiale.