

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

09-07-2004

PREMIER OBJET

POUR AVIS – Demande de l'I.B.G.E. pour abatte 15 arbres dans le parc du Bergoje à Auderghem.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant, l'IBGE s'abstenant sur ce dossier en tant que demandeur :

Considérant que la demande vise à éliminer des arbres soit en mauvais état sanitaire soit dangereux ;

Considérant que la demande vise à améliorer l'état écologique du biotope du site ;

Considérant le nombre élevé d'arbres existants ;

Vu que le rapport de la DMS ne remet en cause aucun des abattages ;

Avis favorable sous réserve d'obtenir l'avis de la CRMS.

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.742 - Demande de Madame DJEBBI Leila pour agrandir l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1999/2001.

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 le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir un immeuble à 3 logements par la création d'extensions au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage arrière avec terrasse et d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant la demande concomitante du voisin n°1997 pour la construction d'une extension de 3,20 m de profondeur au 1^{er} étage arrière ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière de profondeur est acceptable ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique aux toitures plates (lestage en gravier,...).

TROISIEME OBJET

Dossier 13.741 – Demande de Monsieur et Madame HAMMOUCHI-QUEVIT pour agrandir l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1997.

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 le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la création d'une extension avec terrasse au 1^{er} étage arrière et d'une toiture à la mansart avec lucarne à l'avant et à l'arrière ;

Considérant la demande concomitante du voisin n°1999-2001 pour la construction d'une extension de 4,77 m de profondeur au 1^{er} étage arrière ;

Considérant les dimensions réduites des étages de la maison (3,80 m entre murs mitoyens pour une profondeur de 8,50 m) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant que le projet donne lieu à une prolongation de mur mitoyen de droite de 3,20 m au 1^{er} étage arrière ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant dès lors que les dérogations en matière de profondeur et de toiture sont acceptables ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique à la toiture plate du rez-de-chaussée (lestage en gravier...).

-
-
-
-
QUATRIEME OBJET

Dossier 13.752 – Demande de Monsieur et Madame VERAMME-ROULET pour régulariser le remplacement d'une véranda, avenue Daniel Boon, 84.

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 régulariser (démolir-reconstruire) une véranda à l'arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant que les rehausses-extensions des murs mitoyens ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamations ;

Avis favorable.

-

CINQUIÈME OBJET

Dossier 13.743 – Demande de Monsieur Marc DELFORGE pour agrandir la maison et modifier l'accès au jardin depuis les caves, rue Valduc, 75.

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

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par le démontage d'une terrasse en bois, la création d'une extension semi-circulaire au rez-de-chaussée arrière et d'un nouvel accès au jardin depuis la cave ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant que la forme semi-circulaire de l'extension et l'emploi de vitrage translucide pour les baies latérales permettent de limiter au maximum l'impact sur le voisinage ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen de droite (n°73) n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamations ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique à la toiture plate de l'annexe (lestage en gravier...).

-

SIXIÈME OBJET

Dossier 13.745 – Demande de BRU CONSTRUCT pour construire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial au boulevard du Souverain, 147.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité avec liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble comportant un commerce (environ 320m2) aux rez-de-chaussée, 7 appartements aux étages et 9 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que le projet referme le front bâti et respecte l'alignement ;

Considérant que la superficie commerciale du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter atteinte à la mixité de la zone ;

Considérant que le projet occasionne d'importantes rehausses de murs mitoyens en intérieur d'îlot (au delà du 2^{ème} étage) mais que celles-ci ne sont pas de nature à porter préjudice au voisinage du n°147 (parcelle entièrement bâtie) ;

Considérant toutefois que la profondeur projetée au niveau du rez-de-chaussée dépasse très largement celle prévue au RRU ;

Considérant le gabarit excessif de l'immeuble au niveau de la toiture comportant 2 niveaux supplémentaires ;

Considérant que cette même toiture occasionne d'importantes rehausses de mitoyen et que le contexte appelle plutôt une toiture plate ;

Considérant que la composition de la façade à rue ne s'intègre pas suffisamment dans son environnement urbain ;

Considérant que la zone de recul est insuffisamment verdurisée ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont trop importantes pour être acceptées ;

Avis défavorable sur le projet tel que présenté.

-

SEPTIÈME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Dossier 484 – Demande de WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour exploiter un parking couvert pour 31 emplacements, un transformateur statique et un ensemble de 28 emplacements de parking à l'air libre dans et autour d'un immeuble à appartements à construire dans le Madison Parc, entre le boulevard du Souverain 382-390, le Luxor Parc, la Place Govaert et la promenade verte.

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

Considérant qu'il s'agit de la mise en œuvre du permis de lotir ;

Considérant que les parkings sont conformes à la circulaire n° 18 de la Région de Bruxelles-Capitale relative à la limitation des emplacements de parcage.

Avis favorable.

HUITIEME OBJET

-

Dossier 13.751 – Demande de la SUNNYTIMES pour transformer et agrandir la maison de repos sise avenue Jolé, 21-23.

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 extension arrière sur un niveau (rez de jardin) au n°21, de réaliser des lucarnes en toitures avant et arrière, de supprimer une porte de garage et de réaménager les zones de recul et de jardin ;
Considérant qu'il s'agit de construire une toiture à versants (n°23) comprenant des lucarnes à l'avant et à l'arrière, de réaliser une extension arrière sur 5 niveaux et de supprimer les deux garages en vue d'y établir des chambres ;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;
Considérant que les transformations du n°21 sont conformes au RRU et ne sont pas de nature à aggraver l'impact sur l'ensoleillement des jardins des maisons paires de la rue Pierre Schoonejans ;

Considérant que la réalisation d'une toiture avec lucarnes au n°23 est conforme au RRU et que le profil de cette toiture est voisin de celui du n°25 ;
Considérant que l'extension arrière du n°23 est conforme au RRU ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu de réduire l'extension arrière au n°23 afin de limiter les pertes de lumière et d'ensoleillement de l'immeuble voisin du n°25, sachant que cette limitation entraîne la réduction du nombre de lits ;
Considérant que la demande comprend un plan d'aménagement des zones de jardin ;
Considérant que le maintien de 2 emplacements de stationnement en zone de recul répond en partie aux besoins de la séniorie en parking ;
Considérant les modifications significatives par rapport au projet antérieur, à savoir : un étage en moins au n°23, approfondissement réduit de 0,83 m au n°23 et de 0,85 m au n°21, réduction du gabarit des lucarnes, diminution du nombre de lits ;
Avis favorable à condition :

- de limiter l'extension arrière des trois niveaux supérieurs de l'immeuble du n°23 à une largeur de 3,50 m et de retravailler la volumétrie en conséquence ;
- de prévoir une bonne intégration esthétique des lucarnes ;

La Commission souhaite que le problème des égouttages soient résolus et que l'on examine la possibilité de raccorder l'immeuble à l'égout avenue Jolé plutôt qu'à l'avenue Schoonejans.

NEUVIEME OBJET

-

Dossier 13.762 – Demande de Monsieur VAN DOOSSELAERE Thierry pour construire deux lucarnes et régulariser une extension au rez-de-chaussée de la maison sise avenue Van Elderen, 26.

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 créer une lucarne en toiture arrière, agrandir une lucarne en toiture avant et régulariser une extension au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale ainsi qu'un abris de jardin ;
Considérant que la demande est conforme aux dispositions du RRU ;
Considérant que le volume de l'extension n'induit de rehausse-prolongation des murs mitoyens ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;
Considérant que les dimensions de l'abris de jardin (8,5 m², hauteur de 2,75 m) et l'existence de hauts murs mitoyens dispensent de permis d'urbanisme (A.G. du 12.06.2003) ;

Avis favorable.

DIXIEME OBJET

-

Demande de la SA M.E.V. (MEGA) pour remplacer 5 enseignes sur l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1805.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de recevoir de la part du demandeur des renseignements complémentaires (plan de situation, situation existante, situation projetée, dimensions etc...).

ONZIEME OBJET

-

Demande de la société SA CLEAR CHANNEL pour placer un dispositif publicitaire de 8m² multi faces dans la berme centrale du boulevard du Souverain, entre la rue de la Vignette et le magasin « Carrefour ».

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

Considérant que la demande se situe en zone de publicité restreinte du R.R.U. ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie, espace structurant, ZICHEE au PRAS ;

Considérant que ce dispositif permet le placement d'un pollumètre dans le cadre d'une campagne menée avec la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant qu'il s'agit du placement d'une publicité en espace public, n'ayant pas de fonction première d'utilité publique et que dans ce cas, le RRU stipule que la demande doit se situer en zone de publicité générale ;
Considérant que la demande n'est pas comprise dans un noyau commercial du PRAS et dès lors ne participe pas à l'activité d'une zone commerciale tel que prescrit par le RRU ;
Considérant dès lors que la demande déroge aux dispositions du RRU (en ce qui concerne la zone et l'absence de noyau commercial) ;
Considérant qu'il existe des abribus à proximité de la demande et que le dispositif doit se situer à 50m ;
Considérant qu'une demande similaire a été refusée à proximité ;
Considérant qu'un panneau du même type se trouve déjà sur la berme centrale, sur le même tronçon du boulevard entre la chaussée de Wavre et l'avenue Herrmann-Debroux, à proximité immédiate du panneau envisagé et que dès lors l'impact visuel est trop important en ZICHEE.

Avis défavorable.

DOUZIEME OBJET

Demande de la société SA CLEAR CHANNEL pour placer un dispositif publicitaire de 8m² multi faces dans la berme centrale du boulevard du Souverain (+/- à hauteur avec le carrefour de la chaussée de Wavre).

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

Considérant que la demande se situe en zone de publicité restreinte du R.R.U. ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie, espace structurant, ZICHEE au PRAS ;
Considérant que ce dispositif permet le placement d'un pollumètre dans le cadre d'une campagne menée avec la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant qu'il s'agit du placement d'une publicité en espace public, n'ayant pas de fonction première d'utilité publique et que dans ce cas, le RRU stipule que la demande doit se situer en zone de publicité générale ;
Considérant que la demande n'est pas comprise dans un noyau commercial du PRAS et dès lors ne participe pas à l'activité d'une zone commerciale tel que prescrit par le RRU ;
Considérant dès lors que la demande déroge aux dispositions du RRU (en ce qui concerne la zone et l'absence de noyau commercial) ;
Considérant qu'un panneau du même type se trouve déjà de l'autre côté du carrefour et que dès lors l'impact visuel est trop important ;
Considérant qu'il existe des abribus à proximité et que le dispositif doit se trouver à 50 m (Titre VI, chap. IV, art. 21 du R.R.U.) ;

Avis défavorable.

TREIZIEME OBJET

Demande de la société PUBLIFER pour placer un panneau publicitaire de 16m² dans le talus du Pont Fraiteur, à l'angle du boulevard du Triomphe.

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

Considérant que la demande se situe dans une zone de chemin de fer au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale au RRU (talus, art. 31,2°, a-b-c) ;
Considérant qu'une société concurrente a introduit une demande de permis pour placer un panneau à moins de 2m du site faisant l'objet de cette demande-ci, que ce dossier a fait l'objet d'un avis favorable de la commission de concertation du 25 juin 2004 ;
Considérant qu'il est logique de traiter les dossiers en respectant leur date d'introduction ;
Considérant que la multiplication de panneaux implantés si près l'un de l'autre est de nature à détériorer la qualité du paysage urbain en bordure d'un espace structurant ;
Considérant que cette demande implique la dérogation à deux dispositions du RRU (le panneau n'est ni parallèle à l'alignement, ni implanté avec un décrochement de 45° et qu'il peut masquer l'architecture d'un ouvrage d'art), ce qui est excessif par rapport aux éléments de conformité ;

Avis défavorable.

POUR LA COMMISSION :

Les Secrétaires-adjoints,

Le Président,

A. PICALET

R. ROGIERS

A. LEFEBVRE