

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

29-03-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU

Mme V. DESPEER, membre IBGE

Mme V. DECHAMPS, membre SDRB

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjointe

Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjointe

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

Mr S. PLOMPEN, membre AATL-DMS

PREMIER OBJET

Dossier 14.246 – Demande de Monsieur DELHAYE et Madame SEUTIN pour l’extension à l’arrière d’une maison unifamiliale et la réalisation d’une lucarne, Avenue Daniel Boon, 21.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Extension à l’arrière d’une maison unifamiliale et réalisation d’une lucarne

ENQUETE : du 1^{er} au 15 mars 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue. Une lettre d’appui nous est parvenue. Elle concerne principalement :
- la qualité de l’habitation sans nuire au voisinage.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

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 modifier une lucarne et une extension au rez-de-chaussée, à l’arrière d’une maison unifamiliale ;

Considérant qu’il est prévu de démolir une véranda érigée sans permis d’urbanisme ;

Considérant que l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée a pour but l’aménagement d’une cuisine et l’agrandissement de la salle à manger ;

Considérant que cette nouvelle construction permet la création d’espaces de vie spacieux, lumineux et ouverts vers le jardin ;

Considérant que le projet ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur autorisée de la construction voisine de gauche (n° 23) la moins profonde ;

Considérant également que l’annexe prévue au rez-de-chaussée ne dépasse pas la profondeur du bâti voisin de droite (n° 19) le plus profond ;

Considérant de plus que la profondeur totale de bâtisse n’excèdera pas 11 m ;

Considérant que la modification de la lucarne porte sur son élargissement de 70 cm, sa rehausse de 30 cm et le placement d’un bardage en ardoises anthracites ;

Considérant que le chien assis s’apparente davantage à un étage supplémentaire qu’à une lucarne, suite à son agrandissement ;

Considérant que le nouveau profil de toiture ne dépasse que de peu celui de la construction voisine la plus haute (n° 19) ;

Considérant néanmoins que la chambre du deuxième étage, en façade arrière, ne bénéficie pas d’une surface éclairante nette de 1/5^{ème} de sa superficie ;

Considérant que le revêtement de teinte foncée ainsi que la faible surface vitrée de l’extension en toiture amplifient son impact visuel ;

Considérant également que le nouveau mur mitoyen côté gauche (vers le n° 23) du rez-de-chaussée est prévu contre et non sur la limite mitoyenne ;

Considérant de plus que les baies de l’extension du rez-de-chaussée sont implantées à moins de 60 cm des limites mitoyennes, donnant lieu à des vues obliques ;

Considérant la lettre de soutien introduite en cours d’enquête ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter le mur de l’extension du rez-de-chaussée sur, et non contre la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 23) ;
- revoir la façade arrière de cette annexe en conformité avec le code civil, afin de supprimer

les vues obliques (soit en implantant les fenêtres à moins de 60 cm des limites mitoyennes, soit en prolongeant le mur mitoyen de 60 cm) ;

- **augmenter les surfaces vitrées de la chambre en façade arrière pour assurer une surface éclairante nette de minimum $1/5^{\text{ème}}$ de la superficie de la chambre (fenêtre de toit) ;**
- **prévoir un revêtement de façade de la lucarne arrière mieux intégré à l'ensemble architectural (p.ex. : enduit de ton clair ou similaire à celui des briques)**
- **prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée (zinc, lestage en gravier, ...)** ;

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.255 – Demande de Monsieur et Madame WILLAERT pour l’extension du rez-de-chaussée d’une maison, chaussée de Wavre, 1766.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Extension du rez-de-chaussée d’une maison

ENQUETE : du 2 au 16 mars 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Bien repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

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

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

Considérant qu’il s’agit d’agrandir une maison unifamiliale par la construction d’une extension au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le projet n’engendre qu’une rehausse minime du mitoyen avec la maison sise au n° 41 de la chaussée de Tervuren ;

Considérant que cette extension ne met pas en péril les qualités végétales et paysagères de l’intérieur de l’îlot ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable

TROISIEME OBJET

Dossier 14.270 – Demande de la s.a. BASE pour l’implantation d’une station-relais de téléphonie mobile à trois mâts et armoires techniques, chaussée de Wavre, 1680.

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

DESCRIPTIF : Implantation d’une station-relais de téléphonie mobile à trois mâts et armoires techniques

ENQUETE : Du 7 au 21 mars 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Dérogation au règlement régional d’urbanisme (titre I, Art VI (hauteur), § 3)

AUDITION : Néant

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

Avis majoritaire (Commune, IBGE et SDRB) :

-
Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec noyau commercial, point de variation de mixité, espace structurant et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique et ou d’embellissement du Plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à placer 3 mâts comportant chacun deux antennes (UMTS et Dualband) ce qui correspond en fait à 9 antennes;

Considérant que sur l’immeuble voisin des stations-relais similaires pour d’autres opérateurs sont déjà implantées ;

Considérant que les armoires techniques sont placées dans les sous-sols de l’immeuble ;

Considérant que du point de vue strictement urbanistique, l’installation projetée s’intègre mal dans le cadre urbain environnant ;

Considérant que les antennes dépassent de plus de quatre mètres la toiture de l’immeuble (dérogation au RRU);qu’elles seront particulièrement visibles depuis l’espace public;

Considérant que pour apprécier la compatibilité de la station projetée avec la zone, et en l’absence de nécessité de permis d’environnement pour la mise en service de telles installations, il y a lieu d’avoir égard également aux conséquences éventuellement nuisibles pour la santé des ondes électromagnétiques de l’installation projetée et ce, en vertu du principe de précaution lié à la nécessité de prendre en compte la qualité de la vie conformément à l’article 3 du Code bruxellois de l’aménagement du territoire ;

Considérant que l’arrêté royal du 10 août 2005 fixant la norme pour les antennes émettant des ondes électromagnétiques entre 10 MHz et 10 GHz a réglementé les émissions électromagnétiques pour ce type d’antennes ; Que cet arrêté dispose qu’en dehors des zones de sécurité, le SAR (débit d’absorption spécifique) moyen sur tout le corps, dû aux rayonnements électromagnétiques ne peut dépasser les 0,02 W/kg ; Que cette norme introduit un facteur de précaution supplémentaire de quatre par rapport aux recommandations de l’ICNIRP (*International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection*) ;

Considérant que le demandeur a joint à sa demande un dossier technique complet conformément aux instructions de l’IBPT, avec réf. 20061130BASE4032 , accusé de réception du 09 janvier 2007, selon lequel les antennes visées dans la présente demande de permis, prises isolément, ne peuvent causer un SAR propre supérieur à 0,001 W/kg;

Considérant que le rapport de l’IBPT est une réponse nécessaire, mais non suffisante face à

l'incertitude qui caractérise encore le champ des rayonnements électromagnétiques vu la présence d'immeubles d'habitation, de crèches et d'écoles à proximité et compte tenu de l'augmentation récente et préoccupante du niveau des mesures de rayonnement effectuées à la demande de la Commune depuis 2003 sur divers d'antennes GSM à Auderghem et en particulier dans la zone concernée par le rayonnement des antennes prévues dans la présente demande (mesures effectuées par l'IBPT le 19 octobre 2006);

Vu l'adoption par le parlement bruxellois d'une ordonnance relative aux radiations non-ionisantes publiée le 14 mars 2007 au moniteur mais n'entrant en vigueur que le 14 mars 2009 ;

Vu qu'actuellement les permis relatifs à de telles demandes ne peuvent être délivrés pour une durée limitée ;

AVIS DEFAVORABLE

Le délégué de la commune ajoute à l'avis défavorable précédent les considérations suivantes:

- Les normes fédérales de rayonnement devraient être adaptées en tenant compte des études récentes et des dispositions plus contraignantes fixées dans d'autres Etats, Régions et villes.

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 déterminant notamment les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme devrait être modifié pour supprimer toute dispense d'obtention de permis d'urbanisme et/ou d'avis de la commune pour l'installation d'antennes GSM (voir article 14).

Il convient de mettre en œuvre la disposition du Cobat (article 102) qui permet au Gouvernement de décider que la validité des permis d'urbanisme d'installations des antennes GSM soient limités dans le temps comme c'est le cas par exemple pour les enseignes.

Il est dommageable que le nouveau RRU prévoit que les antennes dépassant de 4 m(+ la hauteur de l'acrotère) le gabarit de la toiture malgré le fait que dans l'avis transmis par la commune dans le cadre de l'élaboration du nouveau RRU, celle-ci avait jugé ce dépassement excessif.

Il s'avère utile de soumettre les installations d'antennes GSM à permis d'environnement afin de prendre en compte les nuisances de toute nature qu'elles entraînent dans un contexte environnemental déterminé par le lieu d'implantation. Il y a donc lieu de prévoir les modifications de la législation en cette matière.

-

Avis minoritaire (AATL-DU) :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec noyau commercial, point de variation de mixité, espace structurant et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à placer 3 mâts comportant chacun deux antennes (UMTS et Dualband) ;

Considérant que l'immeuble concerné d'angle et de grand gabarit paraît particulièrement approprié ;

Considérant que sur l'immeuble voisin des stations-relais similaires pour d'autres opérateurs sont implantées ;

Considérant que les armoires techniques sont placées dans les sous-sol de l'immeuble ;

Considérant cependant que du point de vue strictement urbanistique, l'installation projetée devrait mieux s'intégrer dans le cadre urbain environnant ; qu'en effet l'implantation de la station et des antennes n'a pas été étudiée de façon à réduire au maximum leur impact visuel;

Considérant que les antennes dépassent de plus de quatre mètres la toiture de l'immeuble (objet de la dérogation);qu'elles seront particulièrement visibles depuis l'espace public ;

Considérant que pour apprécier la compatibilité de la station projetée avec la zone, et en l'absence de nécessité de permis d'environnement pour la mise en service de telles installations, il y a lieu d'avoir égard également aux conséquences éventuellement nuisibles pour la santé des ondes électromagnétiques de l'installation projetée et ce, en vertu du principe de précaution lié à la nécessité de prendre en compte la qualité de la vie conformément à l'article 3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que l'arrêté royal du 10 août 2005 fixant la norme pour les antennes émettant des ondes électromagnétiques entre 10 MHz et 10 GHz a réglementé les émissions électromagnétiques pour ce type d'antennes ; Que cet arrêté dispose qu'en dehors des zones de sécurité, le SAR (débit d'absorption spécifique) moyen sur tout le corps, dû aux rayonnements électromagnétiques ne peut dépasser les 0,02 W/kg ; Que cette norme introduit un facteur de précaution supplémentaire de quatre par rapport aux recommandations de l'ICNIRP (*International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection*) ;

Considérant que le demandeur a joint à sa demande un dossier technique complet conformément aux instructions de l'IBPT, avec réf. 20061130BASE4032 , accusé de réception du 09 janvier 2007, selon lequel les antennes visées dans la présente demande de permis, prises isolément, ne peuvent causer un SAR propre supérieur à 0,001 W/kg;

Considérant que ce relais aura pour objectif de gérer l'augmentation de trafic de la zone desservie par ce site et de répondre aux nouvelles normes technologiques (UMTS) ;

AVIS FAVORABLE à condition de diminuer l'impact visuel des antennes disposées en toiture (soit en les regroupant, soit en diminuant quelque peu leur hauteur).

QUATRIEME OBJET

Demande de ACP RESIDENCE BRESSANDES 2 C/O REGIMO et ACP RESIDENCE BRESSANDES 1 C/O OVS SIMILON pour l'exploitation d'installations classées dans deux immeubles à appartements existants : 60 emplacements de parking couverts et 20 emplacements de parking à l'air libre, avenue Jean Van Horenbeeck, 198-204

- ZONE :** Au PRAS (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au permis de lotir délivré le 31/10/1962
- DESCRIPTIF :** Exploitation d'installations classées dans deux immeubles à appartements existants, comportant un sous-sol commun : 60 emplacements de parking couverts et 20 emplacements de parking à l'air libre
- ENQUETE :** du 21 février au 7 mars 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIF :** Exploitation d'installations classées existantes.
- AUDITION :** la représentante de ACP RESIDENCE BRESSANDES, Madame Van Treel et le président du conseil de gérance, Monsieur Van Gyseghem

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

Considérant que l'exploitation est située dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans les limites du permis de lotir délivré le 31/10/1962 ;

Considérant qu'il s'agit d'utiliser 60 emplacements de parking couverts et 20 emplacements de parking à l'air libre qui sont communs à deux immeubles à appartements ;

Considérant que les parkings desservent les immeubles ;

Vu le procès-verbal de conformité des installations électriques pour les garages ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 21 février au 7 mars 2007 n'a révélé aucune opposition ;

Considérant néanmoins que cinq des emplacements à l'air libre existants n'ont jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Avis favorable aux conditions de l'IBGE et à condition de supprimer les emplacements n° 14, 17, 18, 19 et 20 au profit d'une zone de jardin plantée (n° 14 et 17) et d'une zone de manœuvre telle qu'autorisée par permis d'urbanisme délivré le 22/04/1988 (n° 18 à 20).

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.844 bis – Demande de la s.a. R.S. IMMO pour la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n°13.844 délivré le 20 septembre 2005 pour la construction d’un immeuble à 8 appartements comportant 11 emplacements de parking en sous-sol, avenue Pré des Agneaux 35-41 (ajout d’un logement, suppression d’un emplacement de parking, modifications de façades et du sous-sol)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation
Au PPAS n° 21 (A.R. du 16/11/1956) : zone artisanale

DESCRIPTIF : Modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n° 13.844 délivré le 20 septembre 2005 pour la construction d’un immeuble à 8 appartements comportant 11 emplacements de parking en sous-sol

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Actes et travaux dans le périmètre de protection d’un bien classé

AUDITION : Néant

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone artisanale du plan particulier d’affectation du sol n°21 (16/11/1956) ;

Considérant qu’il s’agit de modifier, en cours de chantier, le permis d’urbanisme n° 13.844 délivré le 20 septembre 2005 pour la construction d’un immeuble à 8 appartements comportant 11 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que cette demande de modification fait notamment suite à la découverte, en cours de chantier, de massifs enterrés ;

Considérant que les modifications portent plus précisément sur :

- l’ajout d’un logement (de 8 à 9)
- la suppression d’un emplacement de stationnement en sous-sol (de 11 à 10)
- la diminution de la profondeur de bâtisse du sous-sol
- la diminution de la longueur de la rampe et l’augmentation de son inclinaison
- en façade avant, le rehaussement de 13 cm, la modification des lucarnes, la modification des divisions de châssis et la modification de baies
- l’ajout de deux fenêtres en façade arrière

Considérant que le nombre de logements reste proportionné au gabarit de l’immeuble ;

Considérant que le nombre d’emplacements de stationnement (10) reste supérieur à celui des logements (9) ;

Considérant l’amélioration de l’intérieur de l’îlot par la diminution de l’emprise en sous-sol de l’immeuble ;

Considérant que l’augmentation de l’inclinaison de la rampe d’accès au parking (comportant une pente de 10 % à front de voirie), permet de diminuer l’emprise du bâtiment en sous-sol tout en conservant un nombre suffisant d’emplacements de stationnement et d’agrandir l’appartement situé du côté droit du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette inclinaison reste acceptable, vu les arguments développés ci-dessus ;

Considérant que les modifications apportées en façade avant, à l'exception de la suppression des éléments en maçonnerie de la lucarne de droite, n'améliorent pas l'expression architecturale de l'immeuble ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 21 mars 2007 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **augmenter la hauteur des baies des lucarnes**
- **revoir le dessin des châssis afin de retrouver l'esprit du permis initial**
- **augmenter la superficie des fenêtres du studio afin d'améliorer son habitabilité.**

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

SIXIEME OBJET

Dossier 14.260 – Demande de Monsieur DELFOSSE et Madame MANNEKENS pour la construction d'une piscine et d'un pool house dans le fond du jardin de la maison unifamiliale sise avenue Jean Van Horenbeeck, 270. (report d'avis – voir commission de concertation du 01-03-2007)

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

DESCRIPTIF : Construction d'une piscine et d'un pool house dans le fond du jardin d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} au 15 février 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l'enquête. Elle concerne principalement :

- les nuisances sonores dues au bruit du moteur
- les deux fenêtres latérales à 1 m de la clôture
- elle fait remarquer que la remise du n° 268 n'existe plus

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : néant

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

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

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine non couverte (9 m x 4 m) et un pool-house (6 m x 5 m) dans le fond du jardin d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la piscine s'implante à bonne distance des limites mitoyennes, à savoir minimum 3 m ;

Considérant cependant que le pool-house possède des dimensions imposantes (30 m² au sol et une hauteur de 4,50 m) et s'implante pratiquement contre les limites arrière et latérale gauche du terrain ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de limiter son important impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également la réclamation introduite durant l'enquête publique et exprimée en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter le pool-house à minimum 3 m des limites de propriété, tout en maintenant au maximum les plantations existantes, et limiter son emprise au sol à 16 m² et sa hauteur à 3 m ;
- se conformer à l'arrêté relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

Des plans modificatifs, dressés par un architecte (vu pool house de + de 9 m²) et intégrant les cabanes de jardin existantes, seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE