

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

30-08-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme V. DESPEER, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjoint (uniquement pour le point 1)

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

PREMIER OBJET

Demande de ACP RESIDENCES "LES LOTUS" et "LES NÉNUPHARS" pour le renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation, dans 2 immeubles de logements, de 92 emplacements de parking couverts, 22 emplacements de parking à l'air libre, 2 chaudières et 2 citernes de mazout de 20.000 litres, avenue de Beaulieu, 2-4

ZONE : Au PRAS: zone d'habitation

DESCRIPTIF : Régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation, dans 2 immeubles de logements de 92 emplacements de parking couverts, 22 emplacements de parking à l'air libre, de deux installations de combustion de 470 et 465 kW et de 2 citernes de mazout enfouies de 20.000 litres chacune - rubriques 68 B, 152 A, 40 A, 88-3°B.

ENQUETE : du 19 juin 2007 au 03 juillet 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Exploitation d'installations classées existantes.

AUDITION : Néant

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

Considérant que la demande se situe en zone en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande consiste en une régularisation étant donné que le permis de base de référence 95/0141 est arrivé à échéance le 20/12/2005;

Considérant que le SIAMU ne s'est pas encore prononcé sur le dossier~mais qu'il avait émis un avis en date du 18/7/95 intégré dans le permis 95/0141;

Considérant qu'il ressort de la visite des immeubles par un agent de l'IBGE que les conditions du permis d'environnement 95/0141 ainsi que les conditions d'exploiter actuelles ne sont pas totalement respectées en ce qui concerne le garage-parking et les chaufferies, principalement en matière de sécurité incendie;

Considérant que le dossier de permis d'environnement n'était pas complet, cependant en raison des risques liés à la sécurité incendie, l'IBGE a estimé qu'il valait mieux au plus vite demander un avis du SIAMU et délivrer l'autorisation imposant des conditions strictes d'exploitation;

Considérant que les citernes enfouies:

-ne sont pas étanches,

-sont à l'origine d'une plainte pour fuite et pollution,

-et qu'elles ont été mises «hors fonction» sans qu'aucune preuve n'ait été fournie attestant qu'elles ont été vidées, nettoyées, dégazées par un collecteur agréé;

Considérant que l'installation étant située en zone d'habitation au PRAS, cela correspond à une zone 2 définie par l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées;

Considérant que le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées et qu'il y a lieu d'y inclure des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur;

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 19 mars 2007 au 02 avril 2007 n'a révélé aucune opposition;

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête;

Considérant que les installations sont existantes et que dès lors les conditions d'exploitation sont d'application immédiate;

Avis favorable aux conditions de l'IBGE hormis pour les citernes pour lesquelles la commission émet un avis défavorable.

La commission demande de veiller à ce que le demandeur

- **mette les installations électriques en conformité;**
- **mette le parking en conformité au niveau sécurité incendie;**
- **mette les chaufferies en conformité au niveau sécurité incendie;**
- **pour les citernes, fournisse à l'IBGE un certificat de vidange, nettoyage, dégazage par CADD et réalise une reconnaissance de l'état du sol conformément à l'article 10 de l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués.**
- **fournisse sans délai à l'IBGE les compléments manquants au dossier : attestation de conformité au RGIE, attestation de paiement des frais de dossier, rapport de contrôle de la chaufferie;**

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.361 – Demande de Monsieur Renaud VAN DER HAEGEN pour la construction d'un logement sur 2 garages existants, rue Willame 3, et la modification du profil toiture, rue Willame 7.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'un logement sur 2 garages existants, rue Willame 3, et modification du profil de toiture, rue Willame 7

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

AUDITION : L'architecte (Mr Petit)

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 la construction d'un logement au-dessus de deux garages existants et de la modification du profil de la toiture d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande inclut la suppression de ces deux garages au profit d'une pièce de vie supplémentaire pour la maison unifamiliale et d'un hall d'entrée pour le nouveau logement ;

Considérant que le troisième pan de la toiture mansardée de la maison unifamiliale sera redressé afin d'y adosser la construction à ériger, ce qui lui confèrera davantage un aspect de maison mitoyenne ;

Considérant la création d'une habitation de qualité et l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement existant, hormis en ce qui concerne la suppression du garage ;

Considérant que le projet permet la fermeture du front bâti au-delà du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant qu'elle ne respecte pas entièrement les normes d'habitabilité (titre II) de ce règlement (la petite chambre du 3^{ème} étage présente une superficie légèrement inférieure à 9 m² et l'éclairage naturel des deux petites chambres est insuffisant) ;

Considérant toutefois que la dérogation en matière de superficie minimale porte sur moins de 1 m², qu'il s'agit d'une 4^{ème} chambre et que cette dérogation peut dès lors être considérée comme minime et acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir au moins un garage pour l'un des deux logements ;

Considérant également qu'il y a lieu d'affiner la composition de la façade à rue et de prévoir des matériaux mieux appropriés au contexte bâti environnant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Maintenir un des deux garages existants**
- **Affiner la composition de la façade avant (dessin des garde corps introduisant des lisses horizontales, division des châssis, dessin de la porte d'entrée avec partie pleine, ...)**
- **Proposer une alternative au zinc, présentant une meilleure intégration au bâti environnant**
- **Prévoir un traitement esthétique du pignon de la maison sise au n°7**
- **Augmenter la surface vitrée des baies des deux petites chambres en façade avant, de façon à obtenir une superficie nette éclairante en conformité avec les normes d'habitabilité des**

logements du règlement régional d'urbanisme ($\geq 1/5$) ;

Des plans modificatifs seront introduits pour approbation par le collège échevinal avant délivrance du permis d'urbanisme.

TROISIEME OBJET

Demande de la s.a. BELGIAN POSTERS pour le placement d'un panneau publicitaire de 10m², à l'angle de la rue Jules Cockx et du Boulevard du Triomphe.

ZONE : Au PRAS : zone de voirie, en bordure d'une zone mixte

DESCRIPTIF : Placement d'un panneau publicitaire de 10m²

ENQUETE : Néant

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de publicité (Titre VI)

AUDITION : Madame Marie-Laure VanHamme

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

Considérant que la demande porte sur le placement d'un panneau publicitaire de 10 m², équipé d'un journal lumineux, en espace public ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie et espace structurant du P.R.A.S., en bordure d'une zone mixte ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que la demande se situe dans les limites du P.P.A.S. n° 6 (A.R. 8/2/1985) qui autorise la publicité ;

Considérant en effet que le site de l'U.L.B. est repris en zone d'équipement d'intérêt public ou collectif au P.R.A.S. ;

Considérant que cela contredit la carte *indicative* G.I.S. du R.R.U. qui reprend ce site en zone verte, et donc définit un périmètre de 30 m sur le pourtour en zone interdite ;

Considérant que cette carte indicative est inexacte ;

Considérant que le panneau serait placé à moins de 50m du totem de la station service Jet (article 23 du R.R.U) ;

Considérant que le dispositif nuit à la perception visuelle du carrefour récemment réaménagé et qui constitue une entrée de ville ;

Considérant de plus que l'implantation du panneau ne respecte pas le RRU en ce qu'il ne se situe pas dans une zone commerciale (liseré de noyau commercial du P.R.A.S.) en zone générale ;

Considérant également que le dispositif s'inscrit le long d'un itinéraire cyclable régional repris au PRD, récemment réalisé et que sa maintenance (changement de panneau) serait de nature à entraver la circulation cycliste et piétonne ;

AVIS DEFAVORABLE

QUATRIEME OBJET

Demande de JCDECAUX pour le placement d'un mobilier urbain de 2m² (de type « Mupi »), Boulevard du Triomphe devant le n° 15-17.

ZONE : Au PRAS : zone de voirie, espace structurant

DESCRIPTIF : Placement d'un mobilier urbain de 2m²

ENQUETE : Néant

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de publicité (Titre VI, article 23)

AUDITION : Monsieur Loiseau

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

Considérant qu'il s'agit du placement d'un mobilier urbain en espace public dans le cadre d'une politique globale ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de voirie, espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant que cet espace structurant a fait l'objet d'un réaménagement récent de qualité avec plantation d'arbres d'alignement ;

Considérant que le placement d'un panneau publicitaire en espace public sur cet axe n'est pas de nature à préserver ou améliorer la qualité du paysage urbain et contrevient dès lors à la prescription H24 du P.R.A.S. ;

Considérant que l'implantation du panneau, juste avant le dévoiement de la circulation automobile et l'insertion de la piste cyclable sur le boulevard est de nature à réduire la sécurité des usagers de cette voirie, et notamment les cyclistes circulant sur la piste cyclable longeant l'emplacement retenu pour ce dispositif ;

Considérant également qu'il brise la perspective visuelle de cet espace structurant planté ;

Considérant dès lors que la demande contrevient à l'article 23 du R.R.U. (Titre VI, chap. IV) relatif au respect de l'espace public ;

AVIS DEFAVORABLE

CINQUIEME OBJET

Demande de la s.a. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour le maintien d'un panneau publicitaire de 8m² Trivision, Chaussée de Wavre 1608.

ZONE : Au PRAS : zone mixte, espace structurant, liseré de noyau commercial et en bordure d'une zone de parc

DESCRIPTIF : Maintien d'un panneau publicitaire de 8m² Trivision

ENQUETE : Néant

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de publicité en zone interdite (Titre VI, chapitre II, art. 4, §1, 1°)

AUDITION : M. G. Grandjean

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

Considérant que la demande vise à maintenir un panneau publicitaire Trivision de 8 m2 sur pignon ;
Considérant que la demande se situe en zone mixte, espace structurant, liseré de noyau commercial et en bordure d'une zone de parc (promenade verte) du P.R.A.S. ;
Considérant dès lors que la demande se situe en zone interdite du R.R.U. (zone de 30m autour d'un espace vert) ;
Considérant que ce panneau a fait l'objet de permis renouvelés depuis le 30 août 1996 ;
Considérant que le dernier permis est venu à échéance le 12 juillet 2007 ;
Considérant que ce pignon ne sera jamais construit et qu'une fresque décorative a été réalisée par le demandeur sur la totalité du pignon ;
Considérant que le dispositif publicitaire est de petite taille (8 m2) et que la décoration du pignon en trompe-l'œil constitue une indéniable amélioration esthétique et s'intègre bien à l'environnement ;
Considérant néanmoins que le panneau existant est plus petit que l'ancien panneau, ce qui a pour conséquence que le trompe l'œil est incomplet au pourtour du dispositif publicitaire ;
Considérant qu'il s'agit d'une zone particulièrement commerciale ;

Avis favorable, pour une durée de 6 ans (jusqu'au 12/7/2013), à condition de rénover le trompe l'œil afin d'intégrer au mieux le panneau publicitaire.

Le projet de trompe l'œil sera soumis à la commune pour approbation avant délivrance du permis d'urbanisme.

SIXIEME OBJET

Demande de la s.a. CLEAR CHANNEL BELGIUM pour le maintien d'un dispositif publicitaire de 16m², Boulevard du Souverain 69-71.

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

DESCRIPTIF : Maintien d'un dispositif publicitaire de 16m²

ENQUETE : Néant

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de publicité en zone restreinte (Titre VI, chapitre III, art. 16, 1° b et c)

AUDITION : M. G. Grandjean

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

Considérant que la demande vise à maintenir un panneau publicitaire de 16 m² en clôture de terrain non bâti ;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;

Considérant dès lors que la demande se situe en zone restreinte du R.R.U. (Z.I.C.H.E.E.) ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. (Titre VI, Chap. III, art. 16, 1° b et c) en ce que le panneau occupe plus de 40% de la longueur de la clôture et que la hauteur du panneau excède 4,50m par rapport au sol ;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis (autorisé depuis 2001) ;

Considérant que le permis est venu à échéance le 12 juillet 2007 ;

Considérant que le demandeur a aménagé une clôture de qualité ainsi que la zone de recul, et que celle-ci est régulièrement entretenue ;

AVIS FAVORABLE, pour une durée de 6 ans (jusqu'au 12/7/2013), à condition de supprimer l'éclairage.

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.330 — Demande de Monsieur Manuel REMACLE pour la transformation, l'extension en toiture et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale sise avenue du Grand Forestier 21.

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

DESCRIPTIF : Transformation, extension en toiture et aménagement d'une terrasse à l'arrière

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUDITION : Monsieur Coets, architecte

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale isolée ;

Considérant que les travaux portent sur la rehausse de la toiture à deux versants en toiture à la Mansart, la réalisation d'une petite extension latéralement à l'arrière du rez-de-jardin, l'aménagement d'une terrasse à l'arrière (impliquant une modification sensible du relief du sol) et la modification des façades ;

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

Considérant que les niveaux de corniche et de faîte restent inchangés ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la volumétrie projetée est acceptable et que les matériaux proposés sont de qualité ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de revoir le dessin et les divisions des baies du 1^{er} étage et du niveau sous toiture en façade avant afin de renforcer la cohérence de la composition de cette façade ;

Considérant que l'architecte déclare en séance que les châssis des fenêtres seront en aluminium de teinte gris anthracite et que la porte du garage sera en bois de teinte naturelle ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Revoir les divisions des baies du 1^{er} étage en façade avant plus en harmonie avec les baies existantes (soit maintien des baies actuelles soit division en 3)
- Revoir l'expression architecturale de la partie supérieure de la façade avant (soit réaliser une croupe en lieu et place de la baie triangulaire, soit proposer une baie plus discrète et mieux intégrée)
- Indiquer les matériaux et teintes des châssis et portes sur les plans

- **Soumettre au collège la teinte gris clair prévue en façades**

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

HUITIEME OBJET

Dossier 14.376 — Demande de l'Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement pour l'aménagement des jardins du Rouge-Cloître.

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

DESCRIPTIF : Aménagement des jardins du Rouge-Cloître

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIFS : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement)
Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (bien classé)

AUDITION : Monsieur Yves Hubert (auteur du projet), Monsieur Eric De Schrijver (représentant de l'IBGE)

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 parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande concerne un site classé ;

Considérant qu'il s'agit de réaménager les jardins et les espaces verts du Rouge-Cloître (intramuros), phases 2, 2bis et 3 ;

Considérant que la demande fait suite à un certificat d'urbanisme (certificat unique) délivré par le fonctionnaire délégué en date du 7 février 2006 et assorti de diverses conditions ainsi qu'à un permis unique délivré par le fonctionnaire délégué en date du 24 mars 2006 ;

Vu l'avis favorable sous réserve émis par la C.R.M.S. en sa séance du 22 août 2007 ;

Vu l'avis favorable émis par la Régie Foncière dans son courrier du 24 août 2007 ;

Considérant que le Rouge-Cloître est un site archéologique important et que les fouilles n'ont pas encore été totalement effectuées, qu'il y aura lieu de stater les travaux en vue de permettre des fouilles lors du chantier, conformément aux dispositions du COBAT ;

Considérant dès lors que certains points, tels que les détails de l'évocation de l'église, ne pourront être définitifs qu'après lesdites fouilles ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le site de toute intervention susceptible de nuire aux vestiges archéologiques ;

Considérant que les vestiges de l'infirmerie sont suffisamment enfouis, cette profondeur permettant d'évoquer au mieux les contours précis de ce bâtiment ;

Considérant que l'évocation proposée pour l'église pourrait induire en erreur la lecture, en ce qu'il n'y avait pas de colonnes et/ou piliers ;

Considérant que l'I.B.G.E. - maillage bleu va lancer une étude pour la dernière partie du pertuis à restaurer en liaison avec l'étang ;

Considérant qu'en ce qui concerne le déversoir, il est prévu un démontage / remontage avec les matériaux existants ;

Considérant qu'il y a lieu de traiter le chemin qui longe le mur d'enceinte de manière moins sinueuse ;

Considérant que la haie est placée suivant le plan Culp, ligne qui délimitait la zone du moulin ;

Considérant que l'éclairage du site est basé sur l'étude faite par le bureau 'Majot', et donc sur le principe d'éclairer le site via l'intérieur des bâtiments ;

Avis favorable sous réserve de :

- **retirer la zone de la Brasserie de la présente demande, celle-ci étant déjà couverte par un autre permis ;**
- **étendre les limites du présent permis à la zone comprenant l'accès SIAMU, en gazon renforcé et située au bout du chemin de service du côté de la Kaalpoort ;**
- **privilégier l'utilisation d'empierrement en lieu et place de béton dans les fondations ;**
- **revoir l'évocation de l'église, afin qu'il n'y ait pas de lecture erronée possible, ainsi que pour l'infirmierie ;**
- **revoir le tracé du chemin longeant le mur d'enceinte et le rendre moins sinueux ;**
- **ne pas réaliser de lagunage, mais relier la maison du meunier avec la station d'épuration existante, en définissant les tranchées à réaliser et en évitant d'abîmer les vestiges archéologiques ;**
- **prévoir un outil pédagogique destiné à informer les visiteurs.**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE