

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

03-07-2008

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme F. CORDIER, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe
Mme S. PEETERS, Secrétaire-adjointe

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

EERSTE VOORWERP

Dossier 14.530 – Aanvraag van Mijnheer en Mevrouw MORLET-VANDERSTRAETEN strekkende tot het bouwen van een uitbreiding achteraan de gelijkvloerse verdieping, Papiermolenstraat 46.

- GEBIED :** In het gewestelijke bestemmingsplan: typisch woongebied
- BESCHRIJVING :** Bouwen van een uitbreiding achteraan de gelijkvloerse verdieping
- ONDERZOEK :** van 5 tot 19 juni 2008. Geen enkel bezwaarschrift werd ingediend.
- MOTIEVEN :** Afwijkingen van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake bouwdiepte (art. 4) en dak (art. 6)
Handelingen en werken binnen een huizenblok (GBP 0.6)
- AANWEZIG :** Mijnheer Morlet, de aanvrager

Advies Gemeente :

Advies BROH-DS :

Advies BROH-DML :

Advies GOMB :

Advies BIM :

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat het er om gaat een eengezinswoning uit te breiden door middel van de oprichting van een achterbouw op de gelijkvloerse verdieping en de ramen langs de voorgevel te vervangen;

Gezien de verbetering van de comfort- en bewoonbaarheidsnormen van de woning ;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte en daken daar de aanbouw het mandelige profiel van het diepst naastliggend bouwwerk overschrijdt ;

Overwegende niettemin dat deze afwijkingen beperkt zijn tot ongeveer 80 cm bouwdiepte ;

Overwegende dat de totale bouwdiepte van het huis redelijk blijft (11,33 m) ;

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen miniem en aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de ramen en de deur zullen vervangen worden als bestaand, met uitzondering van het materiaal (hout vervangen door aluminium)

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend ;

Gunstig advies onder voorbehoud om de gemeenschappelijke muren te verwezenlijken afgewerkt met dekstenen en onafhankelijk van de veranda.

De gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.

(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 arrière au rez-de-chaussée et de remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l'annexe dépasse le profil mitoyen le plus profond ;

Considérant toutefois que ces dérogations sont limitées à environ 80 cm de profondeur ;

Considérant que la profondeur totale de la maison restera raisonnable (11,33 m) ;

Considérant dès lors que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que les châssis et la porte seront remplacés à l'identique, à l'exception du matériau (bois remplacé par aluminium) ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à la condition de réaliser des murs mitoyens surmontés de couvre-murs et indépendants de la véranda.

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.483 – Demande de Monsieur et Madame LASNE-LALLEMAND pour la transformation et l’extension arrière et en toiture d’une maison unifamiliale, rue Georges Huygens 30.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension arrière et en toiture d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur Lasne-Lallemand, le demandeur ; l’architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 régulariser une extension arrière au rez-de-chaussée avec toiture aménagée en terrasse et de construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture d’une maison unifamiliale ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l’annexe (*remise*) et la terrasse couverte dépassent la profondeur de la construction voisine la plus profonde et que la lucarne atteint une hauteur de pratiquement 2,50 m ;

Considérant de plus qu’elle est implantée dans le plan de la façade arrière et qu’elle présente une importante allège opaque, ce qui accentue son aspect massif ;

Considérant par contre que les dérogations relatives à l’extension au rez-de-chaussée sont minimales (+/- 50 cm) et qu’elles n’engendrent qu’une faible prolongation de mitoyen ;

Considérant dès lors que les dérogations relatives à cette annexe sont acceptables ;

Considérant toutefois que la terrasse donne lieu à des vues droites et obliques non-conformes au code civil sur la propriété voisine de droite ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- implanter la lucarne en recul par rapport au plan de la façade arrière, la vitrer au maximum et limiter sa hauteur à environ 1,80 m, tout en conservant une hauteur sous

plafond de minimum 2,30 m

- **réaliser le mur mitoyen de l'annexe (*remise*) conformément aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses**
- **respecter les dispositions du code civil en matière de vues vers la propriété voisine de droite, sans modification supplémentaire de mitoyen (placement de bacs à plantes)**

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

TROISIEME OBJET

Dossier 02/0733 – Demande de la s.a. LA CHEMINEE pour l'exploitation d'un atelier d'habillage de cheminée (travail de pierre) comprenant des installations de combustion de 203,5Kw, un compresseur d'air de 4Kw, deux citernes à mazout de chacune 10.000l, une débiteuse, sculpteuse de 28,75Kw – Rubriques 40A, 71A, 88.3B, 91B, Chaussée de Wavre, 1556-1558.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et point de variation de mixité

DESCRIPTIF : Exploitation d'un atelier d'habillage de cheminée (travail de pierre) comprenant des installations de combustion de 175 kW, 55 kW et , un compresseur d'air de 4Kw, deux citernes à mazout de chacune 10.000l, une débiteuse, sculpteuse de 28,75Kw – Rubriques 40A, 71A, 88.3B, 91B

ENQUETE : du 11 au 25 juin 2008. Seize lettres de réclamation dont 15 lettres-type nous sont parvenues au cours de l'enquête. Toutes proviennent d'habitants de l'avenue Henri de Brouckère. Elles concernent principalement :

- les nuisances sonores en intérieur d'îlot
- le stationnement de longue durée de véhicules appartenant à la société dans l'avenue Henri de Brouckère
- le risque engendré par l'existence de l'installation de combustion et des deux citernes à mazout de grand volume en intérieur d'îlot.

MOTIFS : Exploitation d'installations classées existantes

AUDITION : les demandeurs ; l'architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et point de variation de mixité, le long d'un espace structurant ;

Considérant que l'exploitant dispose d'un permis d'environnement de classe 2 délivré en date du 7 janvier 1999 par le Collège des Bourgmestres et Echevins, et valable jusqu'en 2014, pour l'exploitation d'un atelier pour le façonnage du marbre et de la pierre d'une puissance inférieure égale à 10 kW;

Considérant que dans le cadre d'une demande de régularisation des citernes de mazout il a été constaté que la puissance totale de l'ensemble des moteurs était supérieure à 20 kW;

Considérant dès lors qu'il a été demandé à l'exploitant de régulariser la situation et d'introduire une nouvelle demande de permis d'environnement de classe 1B pour les installations suivantes

- installations de combustion de 175Kw, 55 kW et 24 kW – Rubr. 40A
- un compresseur d'air de 4Kw – Rubr. 71A
- deux citernes à mazout de chacune 10.000l – Rubr. 88.3°B
- atelier pour le façonnage de la pierre et du marbre comprenant des moteurs d'une force motrice totale de 33,5 Kw – Rubr. 91B

Considérant que la force motrice totale est portée à 33,5 Kw compte tenu de la présence d'une polisseuse mentionnée dans la demande mais omise lors de l'enquête publique ;

Considérant que cela ne modifie pas l'objet de la demande et les motifs d'enquête ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 11 juin 2008 au 25 juin 2008 a donné suite aux remarques suivantes :

- les nuisances sonores en intérieur d'îlot
- le stationnement de longue durée de véhicules appartenant à la société dans l'avenue Henri de Brouckère
- le risque de pollution atmosphérique et du sol engendré par l'existence de l'installation de combustion et des deux citernes à mazout de grand volume en intérieur d'îlot

Considérant que les réclamations ne permettent pas d'identifier de manière précises les nuisances sonores (type, horaires, sources) dont se plaignent les réclamants ;

Considérant l'absence de réclamation antérieure à ce sujet ;

Considérant que les activités se déroulent dans un bâtiment fermé ;

Considérant que sont intégrées dans le permis d'environnement des conditions relatives aux bruits que l'exploitant est tenu de respecter en tout temps;

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 les attestations de contrôle des deux citernes de mazout de 10.000 litres datées du 23 avril 2008 mentionnant en conclusion que les réservoirs sont étanches et peuvent rester en service;

Considérant l'attestation d'entretien de la chaudière au mazout (classée)

Considérant l'attestation de conformité des installations électriques basse tension datée du 15 mai 2008;

Considérant que l'exploitation dispose d'une aire de livraison/chargement à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête;

Considérant l'absence de réclamation en séance ;

Avis favorable aux conditions de l'IBGE.

QUATRIEME OBJET

Dossier 02/0724 – Demande de l'ACP « NEW BRUSSELS » C/O FONCIA REM CATEL pour la régularisation de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation d'installations classées dans un immeuble de logements existant : installations de combustion de 300 kW et 29 emplacements de parking couverts - Rubriques : 40a, 68b, Boulevard des Invalides, 109-117.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Régularisation de permis d'environnement de classe 1B pour l'exploitation d'installations classées dans un immeuble de logements existant : installations de combustion de 300 kW et 29 emplacements de parking couverts - Rubriques : 40a, 68b

ENQUETE : du 4 au 18 juin 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.

MOTIFS : Exploitation d'installations classées existantes

AUDITION : Foncia : le représentant du demandeur

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'utilisation de 29 emplacements de parking couverts ainsi que d'installations de combustion de 300 kW dans un immeuble de logements existant;

Considérant que les installations susmentionnées desservent l'immeuble;

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 04 juin 2008 au 18 juin 2008 n'a révélé aucune opposition;

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête;

Considérant l'absence d'attestation de conformité des installations électriques;

Considérant la demande d'avis introduite auprès du service d'Incendie

Considérant l'attestation de contrôle de l'installation de combustion;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les conditions de ventilations naturelles du parking en aménageant un aéra au niveau de la porte d'accès au garage ;

Considérant que l'installation est située en zone d'habitation au PRAS et que 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 les installations sont existantes et que dès lors les conditions d'exploitation sont d'application immédiate.

Avis favorable aux conditions de l'IBGE et en assurant de bonnes conditions de ventilation naturelle en aménageant un aéra au niveau de la porte d'accès au garage.

Il y a lieu de fournir une attestation de conformité des installations électriques et de se conformer à l'avis qui sera émis par le SIAMU.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.504 – Demande de Mr SOPHANSAY et Mme SOPHANSAYNE HOLIK pour l’extension à l’arrière du 1er étage et en toiture d’une maison unifamiliale, Drève Joseph Vanderborcht 1A.

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

DESCRIPTIF : Extension à l’arrière du 1er étage et en toiture d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : l’architecte

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 trois façades par la construction d’une extension arrière au 1^{er} étage et en toiture ;

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

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme et n’engendre aucune modification du mitoyen ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- réaliser une finition homogène des façades (briques peintes en blanc)
- compléter le formulaire de demande de permis d’urbanisme (cadres XI et XII) par la désignation d’un architecte chargé du suivi des travaux.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.664ter – Demande de SKYLINE PROJECTS n.v. pour régulariser, suite au PV d’infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H), Boulevard du Souverain 382 - Avenue des Nénuphars 50.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, le long d’un espace structurant

DESCRIPTIF : Régularisation, suite au PV d’infraction 2007-06, de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H)

ENQUETE : du 7 au 21 juin 2008. Une demande d’audition ainsi qu’une lettre de réclamation nous sont parvenues au cours de l’enquête.

La réclamation concerne principalement la non-conformité au permis d’urbanisme 13.664 en ce qui concerne la couverture verte de la rampe d’accès au parking souterrain des immeubles G et H et l’impossibilité de s’y conformer en raison de l’implantation (approximativement supérieure de 1,20 m) du bâtiment A2

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant, de toiture, de hauteur et de zone de recul (Titre I art. 5, 6, 8 et 11)

Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Mr Paeleman et Mr Deleersnyder, les représentants de la s.a. Skyline projects; l’architecte; Mr et Mme Thibou et leur conseil, Maître Goldstein (Nénuphars 26), Mr Luc Delfosse, Wilma Project Development, les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis reporté.

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.665ter – Demande de SKYLINE PROJECTS n.v. pour régulariser, suite au PV d’infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n°13.665 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de deux immeubles à appartements (D et E-F), Boulevard du Souverain 382 - Avenue des Nénuphars 50.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, le long d’un espace structurant

DESCRIPTIF : Régularisation, suite au PV d’infraction 2007-06, de la modification, en cours de chantier, du permis d’urbanisme n°13.665 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de deux immeubles à appartements (D et E-F)

ENQUETE : du 7 au 21 juin 2008. Une demande d’audition ainsi que deux lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- la désapprobation de la démarche qui consiste à entériner les infractions commises et le non respect du permis délivré
- demande d’étudier minutieusement l’entrée et la sortie des véhicules vers les bâtiments D et E-F (qui est prévue par le clos Crommelynck)
- demande d’interdire le passage des véhicules du clos Crommelynck vers l’avenue des Nénuphars et inversement

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur (Titre I art. 8)
Actes et travaux en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Mr Paeleman et Mr Deleersnyder, les représentants de la s.a. Skyline projects; l’architecte; Mr et Mme Thibou et leur conseil, Maître Goldstein (Nénuphars 26), Mr Luc Delfosse, Wilma Project Development, les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis reporté

HUITIEME OBJET

Dossier 14.531 – Demande de Monsieur Christophe LESTIENNE pour la construction d’une extension à l’arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d’une maison unifamiliale, rue de la Vignette 220.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Au plan particulier d'affectation du sol n°20 (08/03/1988) : zone d'habitation, d'entreprise et de commerce et zone d'annexes

DESCRIPTIF : Construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2008. Trois lettres de réclamations et une demande d'audition nous sont parvenues au cours de l'enquête. Elles concernent principalement :

- l'importante profondeur et hauteur de l'extension projetée
- la perte de lumière occasionnée par le projet
- le risque de précédent

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art.4) et de toiture (art.6)
Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°20 en matière d'implantation et de gabarit en zone d'annexes (D.2)

AUDITION : Monsieur Lestienne, le demandeur et son architecte ; Mr Gretser et son architecte (Vignette 222-224), Mr Loxhay et Mme Vanleemputten (Vignette 226), Madame Van Enis (Vignette 218),

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 d'habitation, d'entreprise et de commerce et zone d'annexes du plan particulier d'affectation du sol n°20 arrêté par arrêté royal du 8 mars 1988 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

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

Considérant que la parcelle voisine de droite n'est pas bâtie ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce que le projet dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine et en matière de toiture en ce qu'il dépasse le profil voisin le plus haut ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de d'implantation et de gabarit en zone d'annexes en ce que la partie arrière de l'extension comporte deux niveaux (rez+1) et dépasse la hauteur maximale autorisée (4 m) ;

Considérant que la profondeur totale du 1^{er} étage serait portée à pratiquement 16,50 m plus terrasse d'environ 2 m, soit un total d'un peu plus de 18,50 m ;

Considérant que cette profondeur est excessive ;

Considérant également que le projet engendre d'importantes rehausses de mitoyens, de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage en termes de vues et d'ensoleillement ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance de la

commission de concertation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **réduire la profondeur de l'extension au 1^{er} étage de sorte qu'elle ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur de la maison mitoyenne au 1^{er} étage**
- **limiter à 2,50 m la hauteur sous plafond de l'extension du 1^{er} étage, limiter au strict minimum l'épaisseur du complexe de toiture et acrotères et diminuer en conséquence la rehausse de mitoyen**
- **supprimer la terrasse projetée au 1^{er} étage**
- **réaliser les prolongations/rehausses de mitoyens conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses**
- **respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques vers les propriétés voisines (façade arrière au 1^{er} étage)**
- **prévoir une finition esthétique des toitures plates projetées (lestage en graviers, toiture végétale)**

Des plans modificatifs (comportant un plan de localisation corrigé) seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.533 – Demande de Monsieur Frédéric GOFFIN pour la rehausse partielle de la toiture d’une maison unifamiliale, avenue Paul Vanden Thoren 61.

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

DESCRIPTIF : Rehausse partielle de la toiture d’une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement :

- perte d’ensoleillement et de luminosité
- obstruction de la vue

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)

AUDITION : Madame Simoncelli et son conseil Maître Rosenfeldt

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 transformer et d’agrandir une maison unifamiliale trois façades par la rehausse partielle des façades et de la toiture ;

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

Considérant la réclamation introduite en cours d’enquête et exprimée en séance de la commission de concertation ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture en ce que le profil de toiture projeté dépasse celui de la construction voisine la plus haute (maison voisine de droite, non mitoyenne) ;

Considérant néanmoins que la rehausse est limitée à 1 m ;

Considérant également que le projet n’engendre aucune modification de mitoyen ;

Considérant que la maison voisine de droite possède une hauteur de corniche et de faîte supérieures à celles projetées et que la dérogation résulte essentiellement du fait que la maison du demandeur est plus profonde que cette maison voisine ;

Considérant que ces deux maisons sont implantées à l’angle de deux voiries et que le pignon de la maison du demandeur est implanté dans la prolongation des façades avant et arrière de la maison du réclamant (maison voisine de droite) ;

Considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;

Considérant toutefois qu’il y a lieu de préserver les caractéristiques de la tourelle existante ;

Avis favorable à condition :

- **d'intégrer le volume de la toiture projetée à celui de la tourelle existante (aménagement de la toiture à réaliser au-dessus de la salle de bain pour éviter tout dépassement du volume de toiture de la partie arrière de la maison par rapport au volume de toiture de la tourelle).**

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.512 – Demande de la s.a. BASE pour la modification d’une station-relais existante, avenue Gabriel Emile Lebon 2.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Modification d’une station-relais existante
- ENQUETE :** du 5 au 19 juin 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement :
- le risque pour la santé des habitants qu’engendrerait l’installation de cette station.
- MOTIF :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
- AUDITION :** Le représentant de la s.a. BASE, Madame Zureck ; Monsieur Snijers et Monsieur Albert Laga, les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

AVIS MAJORITAIRE (COMMUNE, IBGE, AATL-DMS) :

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

Considérant qu’il s’agit de la modification d’une station-relais existante en toiture d’un immeuble de logements ;

Considérant que la demande vise à placer 3 mâts comportant chacun une antenne tribande (UMTS-DCS-EGSM) ce qui correspond en fait à 9 antennes;

Considérant que les armoires techniques sont placées contre le cabanon en toiture de l’immeuble ;

Considérant que du point de vue strictement urbanistique, l’installation projetée est plus haute que celle qui est autorisée en 1999 par la région malgré l’avis défavorable de la commune;

Considérant que les antennes dépassent de plus de quatre mètres la toiture de l’immeuble (dérogation au RRU);qu’elles seront 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. 20070607BASE04516 , accusé de réception du 21 juin 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 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 sites d'antennes GSM à Auderghem;

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 et SDRB) :

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

Considérant qu'il s'agit de la modification d'une station-relais existante en toiture d'un immeuble de logements ;

Considérant que la demande vise à placer 3 mâts comportant chacun une antenne tribande (UMTS-

DCS-EGSM) ce qui correspond en fait à 9 antennes;

Considérant que les armoires techniques sont placées contre le cabanon en toiture de l'immeuble ;

Considérant que du point de vue strictement urbanistique, l'installation projetée est légèrement plus haute que celle qui est autorisée en 1999;

Considérant toutefois que celle-ci n'augmente pas sensiblement l'impact visuel de l'installation existante depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation est mineure et acceptable ;

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. 20070607BASE04516 , accusé de réception du 21 juin 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.

ONZIEME OBJET

Dossier 14.521 – Demande de Monsieur Didier SCHOETERS pour la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, la modification du profil de la toiture et la transformation d'une maison unifamiliale, Avenue Jean-François Leemans 55.

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

DESCRIPTIF : Construction d'une extension à l'arrière des rez-de-chaussée et 1er étage, modification du profil de la toiture et transformation d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)

AUDITION : Monsieur Didier Schoeters, le demandeur

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 transformer et d'agrandir une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que les travaux portent plus précisément sur la construction d'une extension arrière aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, la suppression du 3^e versant de toiture par la création d'un pignon, la création d'une lucarne dans chaque versant de toiture, la suppression du garage au profit d'un local habitable et l'aménagement d'un studio accessoire au logement unifamilial au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce que les lucarnes dépassent les 2/3 de la largeur des façades et que l'extension arrière dépasse le profil voisin le plus haut ;

Considérant toutefois que l'annexe n'engendre pas de modification de mitoyen excessive et que la profondeur totale de la maison reste raisonnable (11,30 m) ;

Considérant dès lors que la dérogation relative à l'extension arrière est minime et acceptable ;

Considérant toutefois que la maison fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelées de gabarit homogène ;

Considérant de plus que la maison voisine non mitoyenne possède également un versant de toiture latéral ;

Considérant dès lors que la création d'un pignon en toiture n'est pas souhaitable ;

Considérant que la prolongation de mitoyen au-delà de la façade arrière n'est pas justifiée et est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **conserver le 3^e versant de toiture ; au besoin créer une petite lucarne dans le versant latéral du toit afin de pouvoir implanter un escalier d'accès au grenier**
- **diminuer en conséquence la largeur des lucarnes avant et arrière**
- **prévoir une finition esthétique des toitures plates (lestage en graviers, toiture végétale, ...)**
- **supprimer la prolongation de mitoyen prévue au-delà de la façade arrière au rez-de-chaussée**

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

-
-

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.486 – Demande de Monsieur Mohamed MAHTA pour la régularisation, suite à un PV d’infraction, de la modification en cours de chantier du permis d’urbanisme n° 14.020 délivré le 13/06/2006, rue Firmin Martin 8.

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

DESCRIPTIF : Régularisation, suite à un PV d’infraction, de la modification en cours de chantier du permis d’urbanisme n° 14.020 délivré le 13/06/2006

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2008. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement :

- non respect de la hauteur prévue au permis
- préjudice de vue (sur la forêt)
- absence d’affiches d’enquête dans les rues avoisinantes

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur (art. 8)

AUDITION : Monsieur et Madame Mahta, les demandeurs ; Monsieur Moenaert, l’architecte ; Madame Aubré (Charles Pas 17), Monsieur Ben Mehrez (Martin 4)

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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 la régularisation, suite à un PV d’infraction, de la modification en cours de chantier du permis d’urbanisme n° 14.020 délivré le 13/06/2006 ;

Considérant que les modifications concernent principalement la rehausse des façades et des faîtes de toitures, une légère diminution de l’inclinaison des toitures, la construction d’une lucarne supplémentaire dans le versant arrière de la toiture (partie basse), la modification de baies et châssis, la modification de l’implantation de la cheminée et la modification d’une petite annexe arrière ;

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

Considérant la réclamation introduite en cours d’enquête et exprimée en séance de la commission de concertation ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de hauteur ;

Considérant toutefois que la rehausse des façades est limitée à environ 35 à 50 cm et celle des faîtes à environ 20cm ;

Considérant que ces modifications sont relativement limitées ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant toutefois que la lucarne arrière supplémentaire a été construite postérieurement au pv d'infraction dressé le 20 juin 2007 et alors même qu'à ce moment la toiture était terminée ;

Considérant que cette lucarne n'est nullement justifiée par le programme et qu'elle amplifie l'impact de la toiture déjà rehaussée;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer la lucarne arrière réalisée sans permis d'urbanisme**
- **corriger les discordances au niveau des plans de situations autorisée (736,60 – 730,60) et projetée**

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

La Commission ne peut admettre que le demandeur et son architecte aient pris la liberté d'aggraver la situation infractionnelle postérieurement au PV d'infraction établi.

TREIZIEME OBJET

Dossier 14.529 – Demande de certificat d’urbanisme introduite par la s.a. IMMOBILL pour la transformation et la réaffectation d’un atelier-entrepôt-magasin en 9 logements, la division d’une maison en 3 logements (av. de l’Eglise Saint Julien), la démolition d’une maison et la construction d’un immeuble de 5 appartements avec bureau au rez et 4 logements en intérieur d’îlot (rue des Trois Ponts), avec parkings de 13 et 9 emplacements, avenue de l’Eglise Saint Julien 25 et rue des Trois Ponts 30.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Transformation et réaffectation d’un atelier-entrepôt-magasin en 9 logements, division d’une maison en 3 logements (av. de l’Eglise Saint Julien), démolition d’une maison et construction d’un immeuble de 5 appartements avec bureau au rez et 4 logements en intérieur d’îlot (rue des Trois Ponts), avec parkings de 13 et 9 emplacements

ENQUETE : du 7 au 21 juin 2008. Une lettre de soutien comportant quelques remarques, deux lettres de réclamations (et une lettre arrivée hors délai) nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- La demande de garantie que la hauteur des habitations n’excèdera pas celle du bâtiment actuel, que les ouvertures dans le mitoyen côté St Julien seront obturées, que les jardins du projet et des propriétés voisines seront au même niveau, ...
- On demande la fermeture de la propriété par une clôture en bois ou un mur en briques d’une hauteur de 2 m
- On demande de fermer les échancrures projetées dans le mur mitoyen côté St Julien par des cloisons opaques de 1,80 m de haut
- Des inquiétudes quant à la densité de population apportée par les 21 logements
- Des questions d’ordre privé (nuisances liées au chantier, rachat de la mitoyenneté, stabilité d’un mur mitoyen, états des lieux, ...)

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant, de toiture et de maintien d’une surface perméable (titre I art. 4, 5, 6 et 13)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Démolition d’un logement (PRAS 0.12)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Mr Leclercq, l’architecte; Mme Vander Wauven (Eglise St Julien 29), Mlle Laura (Lefever 21), Mme Da Silva (Lefever 19), les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Dans l'attente de l'avis du SIAMU et pour permettre une visite sur place, la commission décide de reporter son avis.

-
-

QUATORZIÈME OBJET

Dossier 14.035bis – Demande de Monsieur Iraï MAMAGHANI pour la régularisation de la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.035 délivré le 27/06/2006, chaussée de Wavre 1440.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation – point de variation de mixité - espace structurant

DESCRIPTIF : Régularisation de la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.035 délivré le 27/06/2006

ENQUETE : du 5 au 19 juin 2008. Six lettres de réclamations nous sont parvenues au cours de l'enquête. Elles concernent principalement :

- la hauteur de l'immeuble, dont la situation infractionnelle porte préjudice au voisinage et porte atteinte aux qualités résidentielles de l'intérieur d'îlot (pertes de luminosité, problèmes de vues, ...)
- la demande que la corniche arrière de l'immeuble soit alignée à celle du bâtiment voisin de droite (comme prévu au permis d'origine)

MOTIF : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)

AUDITION : G.Concept/Mr Gillot, le bureau d'architecte ; Mme Vandebroek (Valduc 132), Mme Vanderbemden (Valduc 134), les réclamants.

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec un point de variation de mixité, 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 la régularisation de la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n° 14.035 délivré le 27/06/2006 ;

Considérant que la régularisation concerne essentiellement la modification des profils de la construction voisine de droite qui n'a pas été réalisée en son temps conformément au permis d'urbanisme délivré;

Considérant que le demandeur justifie la situation présente par le fait que la première demande de permis d'urbanisme se serait référée à des plans erronés de la construction voisine de droite;

Considérant qu'il en résulte selon lui par rapport à la construction voisine de droite

- une différence d'environ 40 cm au niveau de la corniche de la façade avant
- une différence d'environ 70 cm au niveau du faîte de la toiture

Considérant que l'élévation de la façade arrière et les photos du dossier présentent une discordance quant au niveau de la corniche;

Considérant que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir des cotes exactes des profils mitoyens et de la construction réalisée;

Considérant que le demandeur doit de justifier ses dires de manière précise quant à l'erreur faite dans la première demande de permis d'urbanisme à propos du profil mitoyen de droite;

Avis reporté dans l'attente de la fourniture par le demandeur

- d'un relevé exact attesté par un géomètre-expert
- de la justification précise quant à l'erreur faite dans la première demande de permis d'urbanisme à propos du profil mitoyen de droite

-

QUINZIÈME OBJET

Dossier 14.507 – Demande de la s.a. COFINIMMO pour la transformation et l’extension d’un immeuble de bureaux existant, rue du Moulin à papier 55.

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

DESCRIPTIF : Transformation et extension d’un immeuble de bureaux existant

ENQUETE : du 7 au 21 juin 2008. Une lettre de réclamation ainsi qu’une pétition comportant 100 signatures nous sont parvenues au cours de l’enquête. +2 lettres hors délai

Les réclamations concernent principalement :

- non-respect des gabarits des immeubles voisins
- projet sans qualité architecturale, mal intégré au bâti existant
- perte de luminosité et d’enseulement
- projet non conforme au bon aménagement des lieux
- accroissement de la densité de la circulation et des problèmes de stationnement liés à l’augmentation du nombre d’employés
- risque de précédent dans le quartier
- risque d’affaissement du terrain et de dégâts pour les maisons avoisinantes
- problèmes de livraisons
- bruit des systèmes de lamelles
- position et impact de l’enseigne
- nuisances du chantier

MOTIFS :

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (titre I art. 8)
- Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- Application de la clause de sauvegarde en matière de destination (PRAS 0.9)
- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Mr Domien Szeken et Mme France Delosse, représentants de la s.a. Cofinimmo ; Mr Benoît Jacques pour Conix Architecten ; Mr Malfroy pour Arcadis ; Mr de Biourge pour Ageco ; Mme Delwaide, M. Daenen, Mme Cordonnier, Mr Hupin, Mme Gilchrist, Mme Lefebvre, Mr Willems, Mme Maus, Mme Sevens, les réclamants du quartier Moulin à papier, Boon, Charles Lemaire, Bekaert, Van Nerom

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 un immeuble de bureaux existant ;

Considérant que la superficie de bureau existante (déclarée par le demandeur 3.532 m²) est supérieure à celle autorisée dans la zone (3.500 m²) ;

Considérant dès lors qu'il est fait application de la clause de sauvegarde 0.9 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant toutefois que la zone de forte mixité dans laquelle se situe l'immeuble jouxte des zones d'habitation et une zone de parc et que l'immeuble fait face à une zone d'habitation à prédominance résidentielle dont le front bâti continu est constitué de maisons de petit gabarit (R+2) et de type unifamiliales;

Considérant que l'immeuble existait déjà bien avant l'adoption du plan régional d'affectation du sol et que le législateur a placé le terrain en zone de forte mixité et non en zone administrative;

Considérant que l'ensemble de la zone affectée en forte mixité est occupée exclusivement par du bureau;

Considérant que cette mono fonctionnalité est en contradiction avec l'affectation de la zone;

Considérant que l'extension de l'immeuble et l'augmentation de la superficie de plancher qui en résulte (environ 700 m²), sont de nature à porter atteinte à la mixité de la zone (qui comporte exclusivement du bureau) ainsi qu'aux qualités résidentielles du voisinage (notamment en termes de circulation et de stationnement) ;

Considérant également que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur en ce que la rehausse proposée a pour conséquence que la hauteur de l'immeuble dépassera encore davantage qu'actuellement la moyenne des hauteurs des bâtiments environnants ;

Considérant que l'immeuble, de gabarit *rez surélevé + 3 étages*, fait face à des maisons de gabarit *rez + 2 étages + toitures à versants*, dépassant ainsi déjà de pratiquement un étage le niveau de faîte de ces maisons ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qu'elle va à l'encontre de la bonne intégration au contexte bâti ;

Considérant que la réalisation d'une façade équipée de lamelles pare-soleil mobiles et les débordements dus à la réalisation d'une enveloppe englobant la structure existante vont accentuer l'effet de masse du volume déjà très important de cet immeuble en vis-à-vis des habitations;

Considérant en outre que la cabine HVAC, dans la zone de jardin, porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant par ailleurs que, dans le cadre d'une rénovation lourde de l'immeuble existant, il y aurait lieu d'adapter les caractéristiques de la zone de recul aux prescriptions actuellement en vigueur (jardinet avec des plantations en pleine terre) ;

Considérant que cet immeuble de bureaux des années 1960 propose un langage architectural (imbrication d'une structure portante extérieure en béton et d'un volume vitré) et une implantation paysagère représentative et significative du point de vue historique et esthétique;

Considérant que le projet masque les valeurs patrimoniales de l'immeuble;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis défavorable.

La Commune et la Région vérifieront que la superficie existante déclarée correspond à la superficie

autorisée.

SEIZIEME OBJET

Dossier 14.563 – Demande de la s.a. MOBISTAR pour la régularisation de l'implantation d'une station relais pour téléphonie mobile, avenue E. Van Nieuwenhuysse 2.

ZONE : Au PRAS : zone administrative

DESCRIPTIF : Régularisation de l'implantation d'une station relais pour téléphonie mobile

ENQUETE : Néant

MOTIF : Prescription F4 du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 20 (aspect des constructions)

AUDITION : Monsieur Frateur, représentant du bureau d'études D-CODE

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

AVIS MAJORITAIRE (AATL-DU et SDRB) :

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 la régularisation de l'implantation d'une station relais pour téléphonie mobile ;

Considérant que du point de vue strictement urbanistique, l'installation réalisée est minime et ne porte pas préjudice à l'aspect du bâtiment;

Considérant que l'antenne est quasi invisible depuis l'espace public vu qu'elle est disposée en retrait par rapport à la façade et implantée à l'arrière d'un acrotère;

Considérant dès lors que la dérogation est mineure et acceptable ;

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. 20070302MOBISTAR06168 , accusé de réception du 14 mars 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;

AVIS FAVORABLE

AVIS MINORITAIRE (COMMUNE, IBGE, AATL-DMS)

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 la régularisation de l'implantation d'une station relais pour téléphonie mobile ;

Considérant que du point de vue strictement urbanistique, l'installation réalisée est minime et ne porte pas préjudice à l'aspect du bâtiment;

Considérant que l'antenne est quasi invisible depuis l'espace public vu qu'elle est disposée en retrait par rapport à la façade et implantée à l'arrière d'un acrotère;

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. 20070302MOBISTAR06168 , accusé de réception du 14 mars 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 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 sites d'antennes GSM à Auderghem;

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 ;

ABSTENTION

Le délégué de la COMMUNE ajoute 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 la 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.

-

DIX-SEPTIÈME OBJET

Dossier 14.570 – Demande de Monsieur Charles DE LA VALLEE POUSSIN pour la régularisation de la modification de l'imposte d'un châssis au 1^{er} étage et pour le remplacement du châssis du rez-de-chaussée en façade avant de la maison unifamiliale sise avenue Guillaume Detroch 10.

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

DESCRIPTIF : Régularisation de la modification de l'imposte d'un châssis au 1^{er} étage et remplacement du châssis du rez-de-chaussée en façade avant

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

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

AUDITION : Monsieur et Madame de la Vallée Poussin

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser la modification de l'imposte d'un châssis au 1^{er} étage et de remplacer le châssis du rez-de-chaussée en façade avant d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la modification de l'imposte du châssis du 1^{er} étage consiste en la suppression de petits bois présents dans le châssis d'origine ;

Considérant que cette modification est mineure et que le dessin général et le matériau (bois) du châssis d'origine ont été conservés ;

Considérant que le nouveau châssis du rez-de-chaussée sera en bois peint et qu'il respectera la division tripartite et la symétrie du châssis existant ;

Considérant toutefois que son imposte ne sera pas conservée (mais sera visuellement intégrée aux ouvrants) ;

Avis favorable à condition de réaliser le châssis du rez-de-chaussée tel que dessiné sur le devis (largeur et profil identiques pour les deux montants, idem pour le cadre).

-
-
-
-

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE