

A U D E R G H E M
Commission de concertation
O U D E R G E M
Overlegcommissie

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

25-03-2010

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (points 1 à 7 et 11 à 15)
Mme F. CORDIER, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS-HALUT, Secrétaire
Mme A.-F. LANGENDRIES-COSSEE Secrétaire
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.906 : Demande de Monsieur Luis VASCONCELOS pour la transformation et l'extension à l'arrière d'une maison unifamiliale, avenue Hugo Van Der Goes 62.

- ZONE :**
- Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
 - Au plan particulier d'affectation du sol n° 42 : zone d'habitation à commerce autorisé
- DESCRIPTIF :** Transformation et extension de la maison à l'arrière d'une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** Du 26 février au 12 mars 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4)
 - Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de toitures (III, d – lucarnes)
- AUDITION :** Monsieur VASCONCELOS, le demandeur, Monsieur PETIT, l'architecte

Monsieur VASCONCELOS expose le projet dans son ensemble. Il s'agit d'augmenter le volume habitable de la maison en construisant une extension à l'arrière de celle-ci.

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 et en zone d'habitation à commerce autorisé du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension à l'arrière des sous-sol (rez-de-jardin), rez-de-chaussée et 1^{er} étage, ainsi que par la réalisation d'une lucarne implantée sur pratiquement toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 février au 12 mars 2010 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (Titre I, art. 4) et toiture (Titre I, art. 6) en ce que la profondeur de l'extension dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (n° 58) au niveau du 1^{er} étage (3,70 m) et dépasse ponctuellement au niveau du sous-sol la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que le projet engendre de considérables rehausses et extensions du mur mitoyen de droite (vers le n° 58) ;

Considérant néanmoins que le projet s'aligne sur le profil de la construction voisine la plus profonde (n° 62) et que la profondeur totale de bâtisse sollicitée (environ 12,75 m) est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant de plus la présence de plusieurs bâtiments, le long de cette voirie, disposant aussi d'une profondeur de bâtisse autorisée similaire à celle du projet ;

Considérant également que la maison dispose actuellement d'une ancienne extension au niveau du rez-de-jardin ;

Considérant que la profondeur de bâtisse du sous-sol est ponctuellement augmentée d'environ 60 cm en vue de la réalisation d'un feu ouvert ;

Considérant toutefois que le volume abritant le feu ouvert du sous-sol ainsi que le conduit de cheminée en inox longeant la façade arrière sur toute sa hauteur, en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, présente un impact visuel excessif ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture liées aux extensions pourraient être acceptées moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol en matière de toitures (titre I, art. 6 du règlement régional d'urbanisme et III, d – lucarnes du PPAS) en ce que la lucarne a une largeur supérieure aux 2/3 du développement de la façade et en ce qu'elle est implantée à moins de 1 m des limites mitoyennes (prescription du PPAS – 27 cm côté gauche et 86 cm côté droit) ;

Considérant néanmoins que la lucarne présente le même profil que celle autorisée en toiture de la maison voisine de gauche et que sa largeur (3,18 m) est également limitée aux 3/4 de la largeur de la façade ;

Considérant par conséquent que cet élément s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions au plan particulier d'affectation du sol en matière de toitures (lucarnes) est minime et acceptable ;

Considérant que la zone de recul, actuellement entièrement minéralisée, sera réaménagée en jardinet ;

Avis favorable à condition :

- **d'aménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre, tel que représenté sur les plans et conformément à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme,**
- **supprimer l'excroissance abritant le feu ouvert en sous-sol et intégrer la cheminée dans le volume du bâtiment.**

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.904 : Demande de Monsieur et Madame VANDIST pour l'extension en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale, avenue Josse Smets 22.

ZONE : Au PRAS : Zone d'habitation

DESCRIPTIF : Extension en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant - uniquement pour avis

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932)

AUDITION : Monsieur et Madame VANDIST, les demandeurs, Monsieur DELAUNOIS, l'architecte

Monsieur DELAUNOIS, l'architecte, présente le projet dans son ensemble. Il s'agit d'agrandir et de moderniser une petite maison unifamiliale en y aménageant une deuxième salle de bains ainsi que deux pièces supplémentaires.

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 l'extension en toiture avant et arrière d'une maison unifamiliale par la réalisation d'une lucarne dans le versant avant et de deux lucarnes l'une au-dessus de l'autre dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que le projet permettrait l'aménagement d'une salle de bains et d'un bureau supplémentaires à l'arrière du 2^{ème} étage situé en toiture et d'une salle de jeux dans la partie supérieure des combles ;

Considérant toutefois qu'une double rangée de lucarnes est de nature à alourdir inutilement l'aspect architectural de la façade arrière ;

Considérant de plus que la première lucarne interrompt la corniche sans s'intégrer ni à la toiture, ni à la façade ;

Considérant qu'il convient de préférer une rehausse partielle de la façade s'adossant au pignon mitoyen de gauche sans excéder les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre plus discrète la lucarne des combles du versant arrière et de l'intégrer à la toiture ;

Considérant la faible profondeur de bâtisse du volume principal de la maison, à savoir environ 8,30 m ;

Considérant de plus le programme limité de cette maison unifamiliale ;

Considérant en outre que les pertes d'ensoleillement et de luminosité des propriétés voisines liées à une telle extension sont minimales ;

Considérant que la lucarne projetée dans le versant avant de la partie supérieure de la toiture mansardée présente une hauteur extérieure d'environ 1,40 m ;

Considérant que l'implantation d'une lucarne dans le versant supérieur du Mansart sera peu visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que cette extension en façade avant est acceptable ;

Considérant en outre que le projet vise la mise en peinture des châssis (en bois) existants en gris anthracite ;

Considérant que cette teinte franche, offre un contraste souligné par rapport à la teinte des briques (rouge-orange) et des éléments cimentés (blanc) de la façade à rue ;

Considérant par conséquent que cette modification de l'aspect de la façade avant du bien est acceptable ;

Avis favorable à condition de :

- **réaliser une rehausse de la façade arrière en lieu et place de la lucarne à l'arrière du 2^{ème} étage, adossée au pignon mitoyen de gauche et d'une largeur limitée aux 2/3 du développement de ladite façade,**
- **réduire la hauteur de la lucarne supérieure du versant arrière de toiture en supprimant la partie vitrée basse jusqu'à la hauteur du garde-corps initialement prévu et en y maintenant un versant de toiture.**

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.905 – Demande de Madame WARIN pour placement de 6 panneaux solaires photovoltaïques en toiture arrière de la maison unifamiliale, rue René Christiaens 11.

ZONE :	Au PRAS : Zone d'habitation à prédominance résidentielle Au plan particulier d'affectation du sol n° 42 : zone d'habitat
DESCRIPTIF :	Placement de 6 panneaux solaires photovoltaïques en toiture arrière d'une maison unifamiliale
ENQUETE :	Du 26 février au 12 mars 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
MOTIF :	Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de toitures (II, d – matériaux)
AUDITION :	Madame WARIN, la demanderesse

Madame WARIN présente son projet. Il s'agit de placer six panneaux solaires photovoltaïques à l'arrière de la toiture d'une maison unifamiliale côté sud afin de participer au développement durable.

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 et en zone d'habitat du plan particulier d'affectation du sol n° 42 arrêté par arrêté royal du 10 mars 1987 ;

Considérant qu'il s'agit du placement de 6 panneaux solaires photovoltaïques en toiture arrière d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26 février au 12 mars 2010 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de toiture (II, d – matériaux) en ce que la toiture ne peut être recouverte que de tuiles non vernissées ou d'ardoises ;

Considérant néanmoins que les panneaux solaires participent au développement durable de par leur production d'électricité "verte" et qu'il y a lieu d'encourager leur installation ;

Considérant qu'il est prévu de placer les panneaux sur le versant de toiture le mieux exposé de la maison, à savoir le sud ;

Considérant que ces panneaux dépasseront de moins de 30 cm le plan du versant de toiture concerné ;

Considérant également qu'il est prévu de les placer de manière groupée, un au-dessus et les cinq autres en-dessous de la fenêtre de toiture du versant concerné ;

Considérant que cette installation ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du permis du plan particulier d'affectation du sol n° 42 en matière de toitures (II, d – matériaux) est minime et acceptable ;

Avis favorable.

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.913 - Demande de la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles pour l'extension de l'activité commerciale dans la station de métro Delta : création de deux clos commerciaux et rénovation d'un troisième (déjà existant), rue Jules Cockx

- ZONE :** Au PRAS : Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (en sous-sol)
- DESCRIPTIF :** Extension de l'activité commerciale dans la station de métro Delta : création de deux clos commerciaux et rénovation d'un troisième (déjà existant)
- ENQUETE :** Du 25 février au 11 mars 2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIF :** Affectation d'une zone d'équipement aux commerces qui en constituent le complément usuel et l'accessoire (PRAS 8.2)
- AUDITION :** Messieurs LEFEVRE, RAMELOT, et DE FABRIBECKERS représentant la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles, le demandeur

Monsieur LEFEVRE présente le projet dans son contexte. Il s'agit d'augmenter la surface commerciale dans la station de métro Delta, en créant deux nouveaux espaces commerciaux qui seront donc portés à trois : un mini-Delhaize, avec possibilité d'ouverture le week-end, une boulangerie fermée le week-end ainsi qu'une librairie.

Une bâche publicitaire provisoire sera installée le temps du lancement des nouveaux magasins.

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

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover un commerce existant et d'aménager deux zones commerciales supplémentaires dans la salle des pas perdus de la station de métro Delta ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25 février au 11 mars 2010 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les commerces implantés dans la station sont dédiés aux consommations quotidiennes ; que de ce fait ils sont susceptibles de rencontrer les besoins des usagers de la STIB, améliorant ainsi l'attractivité du réseau de transports en commun ;

Considérant que les commerces dans la station de métro induisent une animation qui est de nature à augmenter le contrôle social et à améliorer le sentiment de sécurité ;

Considérant que les commerces sont de faible taille et constituent le complément usuel et l'accessoire de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Avis favorable

CINQUIEME OBJET

I.A.C. s.a. (Groupe Fiat, Alfa, Lancia) – Placement de 19 enseignes, boulevard des Invalides 218-222, rue Jules Cockx 12B –Demande de dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’enseignes (chap. V, titre VI)

ZONE : au PRAS : Zone de forte mixité et espace structurant

DESCRIPTIF : placement de 19 enseignes sur un immeuble en construction destiné à accueillir leur concession automobile, bd des Invalides 218-222/rue J. Cockx 12B.

ENQUETE : néant

MOTIFS : plusieurs dérogations au R.R.U. Titre VI, chap. V en matière d’enseignes.

AUDITION : Monsieur LA PAGLIA le demandeur, Monsieur SCHOTTE, architecte

Monsieur SCHOTTE, l’architecte, présente le projet. Trois écussons représentant la marque seront placés entre les deux étages de la rotonde, maintenus par des éperons d’acier. De cette manière, cela n’altèrera pas trop la lisibilité de la façade.

C’est d’ailleurs pour cette raison qu’aucune grande enseigne n’est prévue sur le bâtiment.

Le reste des enseignes vise surtout à signaler les différentes entrées, le test drive etc.

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

Considérant que la demande porte sur le placement de 19 enseignes sur un nouvel immeuble abritant une concession automobile ;

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité et espace structurant du P.R.A.S. ;

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

Considérant que la demande consiste plus précisément en :

- 2 grands totems de 6,5m de haut (1 par voirie) : M ;
- 3 grands logos ronds posés sur la rotonde : A-B-C ;
- 1 panneau « service » de 4,7m de long : G ;
- 1 panneau « service » de 6,9 m de long : H ;
- 1 enseigne sur vitrine rue Cockx de 8m de long : L ;
- 3 enseignes perpendiculaires à la façade bd des Invalides : I-J-K ;
- 3 petits totems « Test drive » rue Cockx : E ;
- 3 totems directionnels bd des Invalides et rue Cockx : D ;
- 2 totems d’entrée rue Cockx : F ;

Considérant que les deux grands totems « M », 1 par voirie, dérogent au R.R.U. en ce qu’ils dépassent 5 m de hauteur ;

Considérant que les 3 totems « E », les 3 totems « D » et les 2 totems « F » dérogent au R.R.U. en ce qu’il ne peut y avoir qu’un seul dispositif par immeuble et par voirie, et que les 2 totems « M » utilisent déjà cette possibilité ;

Considérant que les 3 logos ronds « A-B-C » dérogent au R.R.U. en ce qu'ils dépassent la saillie maximale autorisée de 0,25m (à savoir 0,30m) ;

Considérant que l'ensemble de 3 enseignes perpendiculaires « I-J-K » dérogent au R.R.U. en ce que l'enseigne K ne laisse pas une hauteur libre sous le dispositif de minimum 2,70m (à savoir ici, 2,40m) ;

Considérant que les enseignes « G-H-L » sont conformes au R.R.U. ;

Considérant la qualité de présentation du dispositif ;

Considérant qu'il s'agit d'un très grand immeuble situé le long de 2 voiries et présentant diverses entrées (service, show-room, ...) ;

Considérant dès lors la nécessité de signaler ces divers accès ;

Considérant que le nombre d'enseignes « réelles » est relativement limité par rapport à la taille du bâtiment ;

Considérant que 10 enseignes sur les 19 sont en réalité des panneaux indiquant les accès (service, test drive et show-room) ;

Considérant également que ces modèles d'enseignes ainsi que leurs dimensions doivent correspondre à un modèle européen ;

AVIS FAVORABLE pour une durée de 9 ans.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.886 – Demande de la s.p.r.l. CAPRICIMMO pour la régularisation, suite à un P.V. d’infraction, de l’aménagement d’une crèche avec la construction d’annexes à l’avant et à l’arrière du rez-de-chaussée d’une ancienne maison unifamiliale avenue Leemans 41 (report d’avis – voir commissions de concertation des 28-01-2010 & 25-02-2010).

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

DESCRIPTIF : Aménagement d’une crèche avec la construction d’annexes à l’avant et à l’arrière du rez-de-chaussée d’une ancienne maison unifamiliale

ENQUETE : Du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne principalement les allées et venues générées par la crèche, et ce par l’arrière du bien en suivant un sentier situé le long de la propriété voisine. Un déplacement de l’accès vers l’avant du bâtiment serait donc souhaité. De plus, l’occupation à 100% de la maison par une activité commerciale pourrait défavoriser le côté résidentiel du quartier. Enfin, étant donné que les voisins n’ont pas eu l’autorisation d’agrandir leur garage il y a 5 ans, ils espèrent une décision en concordance pour les annexes sollicitées aujourd’hui.

MOTIFS :

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6) et d’implantation (art. 7)
- Modification totale de la destination d’un logement (PRAS 0.12)

AUDITION : Néant - Report d’avis

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

En séance du 28 janvier 2010, la commission de concertation a émis l’avis suivant :
Considérant qu’aucune information n’est fournie quant à l’isolation de l’enveloppe de l’ancien garage actuellement occupé par une chambre et un coin à langer ;
Considérant l’absence d’avis du SIAMU prenant en compte les arrêtés les plus récents fixant les normes en matière de prévention contre l’incendie et l’explosion pour cette crèche ;

Avis reporté dans l’attente de la fourniture

- d’une note relative à l’isolation (présente et à venir) de ces pièces,
- d’un avis SIAMU avec plans cachetés prenant en compte les arrêtés les plus récents et au besoin après visite des lieux.

Les éléments demandés n’ayant pas été fournis, la commission de concertation a à nouveau décidé de reporter son avis en sa séance du 25 février 2010.

Les éléments demandés n’étant toujours pas fournis, la commission de concertation reporte à nouveau son avis.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE