

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

15-02-2005

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme V. DECHAMPS, membre SDRB
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS
Mr. B. GALAND, membre Monuments et Sites (uniquement pour le 7me objet)
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 13.855 – Demande de Monsieur et Madame BAYAT-GUILLAUME pour agrandir à l'arrière, la maison située avenue des Meuniers, 119.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : agrandir la maison à l'arrière

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :
- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présent : néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux ;
Considérant que le projet prévoit également le placement d'un claustra en bois en façade avant ;
Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que la profondeur totale de la maison ne dépassera pas 11 m ;
Considérant que le projet n'engendre aucune rehausse ni prolongation de mitoyen ;
Considérant l'absence de réclamation en cours d'enquête ;
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en terme de profondeur est acceptable ;

Avis favorable à condition de :

- **Prévoir des plantations sur 60 cm de largeur sur le balcon côté mitoyen afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques**
- **Limitier le débordement latéral de la toiture de l'annexe à 1 m**
- **Respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites depuis l'escalier menant au jardin sans placement d'un écran ou obtenir une servitude actée devant notaire.**

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.847 – Demande de Madame VAN CAUWENBERGHE Fr. pour modifier la toiture de l'immeuble sis avenue Verheyleweghen, 23.

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation - ZICHEE
Au dossier de base du PPAS 31/32A bis : zone d'habitation

DESCRIPTIF : modifier la toiture de l'immeuble

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS : - dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profil de la toiture

Présents : l'auteur de projet.

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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 et en zone d'habitation de type A au dossier de base du plan particulier d'affectation du sol 31/32A bis ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale à toit plat par la construction d'une toiture à la Mansart ;
Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'ensemble des maisons situées à droite de la demande possèdent une toiture similaire ;
Considérant que le profil de toiture projeté dépasse de peu celui du bâtiment voisin de droite (n°21) ;
Considérant l'absence de réclamation en cours d'enquête ;
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en terme de profil de toiture est acceptable ;

Avis favorable.

-
-
-
-

TROISIEME OBJET

Dossier 13.854 – Demande de Monsieur et Madame LEBENS-GROESSENS pour agrandir et transformer la maison sise avenue Sainte-Anne, 15.

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

DESCRIPTIF : agrandir et transformer la maison

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :
- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présent : l'auteur de projet.

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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière au 2^{ème} étage sur une annexe existante;
Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'annexe projetée est en grande partie adossée à un haut mur mitoyen existant et que le dépassement en profondeur par rapport à ce mur est limité à 85 cm ;
Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en terme de profondeur est acceptable ;
Considérant l'absence de réclamation en cours d'enquête ;**

Avis favorable.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.850 – Demande de l'asbl ESPACE 34-107 pour construire un immeuble destiné à des mouvements de jeunesse, avenue P. Vanden Thoren, 1.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle – zone de servitudes au pourtour des bois et forêts

DESCRIPTIF : construire un immeuble destiné à des mouvements de jeunesse

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2005. 12 lettres sont parvenues dont trois appuyant le projet. Les autres lettres contiennent des remarques et réclamations qui concernent principalement :

- Abattage des sapins situés en bordure de l'avenue Leemans, ce qui créera un vide et mettra la zone de jeux à nu
- Abattage d'autres grands arbres et déboisement de la parcelle en bordure de la forêt
- Bâtiment trop important (18 m de long et presque 3 étages) et situé à proximité du trottoir (contrairement à l'ancien local qui a brûlé), ce qui modifiera profondément le paysage actuel du quartier
- La création d'un lieu de rassemblement de scouts n'a pas sa place dans un quartier résidentiel – tranquillité perturbée le dimanche
- Augmentation du trafic automobile dans le quartier le dimanche
- Crainte que le local ne soit squatté avec risques de vandalisme
- L'escalier extérieur qui constituera une source de nuisance particulière
- Caractère incomplet du dossier de demande de permis d'urbanisme
- Non conformité du projet aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol : incompatibilité avec la fonction de logement (bruit, problèmes de mobilité) et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant (rupture avec la typologie du bâti existant)
- Non conformité du projet aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre IV – accessibilité aux PMR)
- Incompatibilité avec le site Natura 2000 de la forêt de Soignes
- Inquiétudes quant à la tenue du talus tel que présenté (pente importante)

MOTIFS : - actes et travaux dans une zone de servitudes au pourtour des bois et forêts

Présents : Mess. Mesdames De Visscher M., Devillé R., Horsmans N., Noe R., Heberline S., Michel Y., O. Detraux, Stoyanov, Klein R., Barbier N., F.X. Gilbert.

Après un échange de vues, la commission décide de reporter son avis dans l'attente :

- d'un avis du Service des espaces verts de l'IBGE à propos des incidences éventuelles du projet sur la zone Natura 2000 Forêt de Soignes ;
- d'informations complémentaires et précises concernant les activités prévues : horaire, nombre de personnes, usage des espaces extérieurs...
- de l'examen de la possibilité d'inverser les locaux de l'étage en toiture de sorte que leur accès s'effectue côté av. Leemans ;
- de propositions d'amélioration de plantations des abords et de la clôture.

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.868 – Demande de la SA SOLFERINO pour démolir deux bâtiments existants et construire deux immeubles comportant un total de 13 appartements et 18 emplacements de parking couverts, avenue Henri de Brouckère, 48 (à l'angle avec l'avenue Berlaumont).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : démolir deux bâtiments existants et construire deux immeubles comportant un total de 13 appartements et 18 emplacements de parking couverts

ENQUETE : du 24 janvier au 7 février 2005. 72 lettres de réclamations, dont une pétition comportant 10 signatures, sont parvenues. Elles concernent principalement :

1. Hauteur sous corniche et sous faite supérieure à celle des constructions voisines en suivant la pente des avenues de Brouckère et Berlaumont, hauteur de l'immeuble non conforme à l'article 6 du RRU
2. La profondeur de l'immeuble projeté dépasse celle de l'alignement des façades arrières des deux avenues et n'est pas conforme à l'article 4 du RRU
3. Forte diminution des surfaces de pleine terre actuelles
4. Non conformité du projet avec l'article 0.6 du PRAS
5. Densité trop importante : projet ayant un P/S de 1,35, 1,6 ou 1,7 (selon les courriers - 1,14 selon le formulaire de demande de permis d'urbanisme) alors que les maisons de l'avenue Berlaumont ont un P/S de 0,9. Emprise au sol et densité supérieures au projet précédent (d'après les formulaires de demandes de permis d'urbanisme : P/S 1,2 -> 1,14 et E/S 0,386 -> 0,32)
6. Le projet ne s'intègre pas dans le bâti existant composé essentiellement d'habitations unifamiliales et accessoirement d'immeubles ne dépassant jamais 6 appartements
7. Le projet comporte trop de logements (13). Souhait de voir plutôt des maisons unifamiliales sur ce terrain
8. Avancée très importante dans l'« espace vert » du côté de l'avenue de Brouckère et non alignement du bâtiment projeté au n° 44 de cette avenue
9. Diminution de la qualité de la vue depuis les maisons du bas de l'avenue Berlaumont et celles situées en face du projet avenue de Brouckère
10. Mise en danger des arbres (dont deux sont en procédure de sauvegarde – faux ! Seul le cèdre bleu de l'Atlas est en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde comme site) car l'immeuble est implanté à trop grande proximité de ceux-ci
11. Insuffisance d'emplacements de stationnement (18 pour 13 logements), sachant que le nombre de cartes de riverains délivrées dépasse déjà le nombre d'emplacements disponibles
12. Augmentation des nuisances liées au stationnement et à la circulation dans le quartier
13. Risque de précédent que constituerait un tel projet
14. Diminution de la valeur des immeubles avoisinants et de la qualité de vie du quartier
15. Il conviendrait de vérifier si l'immeuble à démolir ne ferait pas disparaître un lieu d'intérêt archéologique
16. ce 3e projet s'avère tout aussi volumineux que le précédent, il s'agit d'un simple déplacement de masse du haut du terrain vers le front de rue de Brouckère - amélioration du projet avenue Berlaumont mais régression avenue de Brouckère
17. les raisons de fond évoquées pour les deux précédents projets restent valables pour celui-ci
18. le projet actuel ne rencontre pas les considérations de la commission de concertation du 15 octobre 2004

MOTIFS :

- actes et travaux en intérieur d'îlot
- Démolition de logements
- Dérogations au RRU en matière de profondeur et de toiture
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

Présents : Mesdames, messieurs Himpe et Vermeersch pour Solferino, Sanguinetti A., architecte, Heymans P., Douvalis M., Englert M., Artus-Davignon, Meller B., Vanderlinden-verdebout N., Vanderlinden G., Broeckeaer G., Raffeld F. & D, Margaritis Y., Kemlo J., Tichman S., Dauby M., Ligot M., Dufoor F., Pero B., Grollet R., Van Ypersele J., Avocat, Van Basselaere P., Tack V., Bastin CFh., Gretry Ch.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites à propos des mesures à prendre pour assurer la conservation du cèdre en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.264 – Demande de Monsieur Andrew CONSTABLE pour construire une extension (régularisation), rue Jacques Bassem, 72.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construction d'une extension (régularisation)

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :
- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présent : le demandeur...

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée (régularisation) ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;
Considérant que l'extension consiste en une véranda (conforme au règlement régional d'urbanisme) et une remise de jardin (6 m²) en dérogation au règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que cette remise s'adosse à une clôture de jardin en béton existante, qu'elle est constituée de matériaux précaires et qu'elle ne respecte pas les règles de l'art ;**

**Avis favorable pour la régularisation de la véranda.
Avis défavorable pour la régularisation de la remise de jardin.**

NEUVIEME OBJET

Dossier 13.851 – Demande de Monsieur et Madame ADAM-LHOEST pour affecter une école en logement unifamilial et agrandir le rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue du Chant d'Oiseau, 144.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : affecter une école en logement unifamilial et agrandir le rez-de-chaussée

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2005. Deux demandes d'audition sont parvenues.

MOTIFS :
- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Présents : Mr. et Mme Adam, Mme Limbord, architecte et les deux filles et beaux-fils de Mme Scrève.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de modifier la destination d'une ancienne école en logement unifamilial et de l'agrandir par la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée ;
Considérant que l'extension projetée améliorera les conditions de confort du nouveau logement ;
Considérant cependant que le projet engendre une importante rehausse du mur mitoyen de gauche (1,10 m sur 5,75 m), situé au nord du projet, ce qui réduira l'ensoleillement de la maison voisine ;
Considérant la profondeur importante de la maison, qui atteindra 18,30 m au rez-de-chaussée ;
Considérant les réclamations exprimées en séance de la commission de concertation par les voisins directs ;
Considérant que le projet améliore l'esthétique de la façade avant par l'utilisation de châssis en bois respectant les caractéristiques architecturales de l'immeuble existant ;**

Avis favorable à condition de :

- réduire la profondeur de l'extension en l'alignant à la façade arrière de l'annexe existante du côté droit (salon), ce qui limitera la profondeur totale de la maison à environ 16 m ;
- limiter la rehausse du mitoyen de gauche à maximum 50 cm ;
- prévoir une finition esthétique à la toiture plate de l'annexe (lestage en gravier, toiture verte,...)

Des plans modificatifs seront introduits pour approbation par le Collège avant délivrance du permis.

DIXIEME OBJET

-
-
-

Dossier 13.769 – Demande de Madame BACHY Ch. pour régulariser une véranda située rue Valduc, 166.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : régulariser la construction d'une véranda

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2005. Une lettre de réclamation a été introduite, émanant des voisins de gauche (n° 164). Elle concerne principalement :
- Véranda construite sans permis d'urbanisme
- Profondeur excessive du bâtiment (19,80 m au total), qui excède la profondeur admissible par le R.R.U.
- Suppression d'une partie d'espace de jardin et atteinte à la prescription 0.6 du PRAS

- Risque de précédent pour le quartier
- Nuisances sonores engendrées par l'exploitation (crèche)
- Exécution non conforme aux règles de l'art (tuiles faîtières notamment)

MOTIFS :

- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présents : Mr. et Mme Bachy, Mme Mocole, architecte, Mr. et Mme Fortemps, voisins.

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 régulariser l'agrandissement d'une crèche existante par la construction d'une extension arrière au rez-de-chaussée (environ 19 m²) ;
Considérant que cette annexe porte la profondeur totale du bâtiment à 18,90 m ;
Considérant que l'immeuble voisin de droite (n° 170) possède une annexe de profondeur équivalente, en recul de 2,20 m par rapport à la mitoyenneté ;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réaliser l'ensemble des mitoyennetés conformément au règlement communal sur les bâtisses et aux règles de l'art (maçonnerie de 30 cm d'épaisseur, couvre-mur, ...)
- prévoir une isolation acoustique efficace.

ONZIEME OBJET

-

Projet mixte – Permis d'urbanisme (Dossier 13.701) et Permis d'environnement de classe 1B introduits par la SA A.M. BUILDING et la SA MANNES MOBILITY pour l'extension et la transformation du show-room et l'exploitation d'installations classées, chaussée de Wavre, 2245A.

Avis en cours de vérification

DOUXIEME OBJET

Dossier 13.864 – Demande de Madame PARRE et de Monsieur DUCRUROIR pour agrandir la villa située avenue Ch. Schaller, 20.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : agrandissement de la villa

ENQUETE : du 17 au 31 janvier 2005. Une lettre de réclamation a été introduite.

Elle concerne principalement :

- L'aménagement de la piscine et de la machinerie risque de créer une pollution sonore ; en plus la construction de la piscine nécessite l'enlèvement d'un beau cyprès
- la pente d'accès au garage souterrain va faire disparaître une bande de gazon et quelques arbustes à fleurs
- l'annexe à construire va réduire la vue et par conséquent créer une moins value pour l'immeuble voisin

MOTIFS :

- actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière d'implantation

Présents : Les demandeurs et deux architectes.

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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir une villa par la construction d'une extension arrière et latérale sur trois niveaux dont un en sous-sol ;
Considérant que la demande porte entre autres sur l'aménagement d'une rampe d'accès au garage souterrain le long de la limite mitoyenne ;
Considérant que le projet prévoit également la construction d'une piscine et d'un cabanon technique dans le jardin ;
Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;
Considérant que celle-ci porte essentiellement sur la minéralisation excessive du terrain due à l'aménagement de la nouvelle pente de garage, sur la moins value que causerait les travaux au bien voisin par la perte d'une belle vue et sur la pollution sonore qu'engendrerait la piscine ;
Considérant que la partie hors sol de l'extension projetée a un impact important sur les vues à partir de la propriété voisine de droite ;
Considérant que la disposition de la rampe d'accès au garage longeant le mitoyen nuit au bon aménagement des lieux : imperméabilisation importante, impact visuel, nuisance pour le voisin ;
Considérant l'existence d'un garage intégré à l'immeuble actuel ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer le garage en sous-sol et sa rampe d'accès et éventuellement conserver le garage existant
- réduire significativement l'impact du volume de l'extension latérale soit en évitant l'angle au 1er étage d'une superficie équivalente à celle de la chambre 2 , soit en augmentant le recul latéral ;
- implanter la piscine à au moins 3 m de la limite mitoyenne et prévoir une zone de plantations le long du mitoyen ;
- fournir un plan détaillé du cabanon de la piscine et limiter son impact quitte à l'intégrer dans le bâtiment.

Le demandeur soumettra des plans modifiés à l'accord du Collège avant délivrance du permis

TREIZIEME OBJET

Dossier 13.870 – Demande de Monsieur HEREMANS pour modifier la façade, chaussée de Wavre, 1706.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation – ZICHEE – Liseré de noyau commercial – Espace structurant

DESCRIPTIF : Modifier la façade au niveau du rez-de-chaussée

ENQUETE : Néant.

MOTIFS : - actes et travaux en ZICHEE

Présent : néant.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la façade avant d'un rez-de-chaussée commercial existant ;

Considérant que les travaux prévus embellissent la façade avant par l'utilisation de bois naturel et de pierre bleue ;

Avis favorable.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE