

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

23-10-2008

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS
Mme C. WAUTERS, membre S.D.R.B.
Mr H. CONVENT , membre I.B.G.E.
Mme J. BAYOT, membre Commune
Mme R. SNAPS-HALUT, membre Commune
Mme M. TOMSON, Secrétaire

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

PREMIER OBJET

Permis unique – Demande de BRUXELLES ENVIRONNEMENT (IBGE) pour l’abattage de 21 arbres dans le Rouge-Cloître et la replantation

- ZONE :** Au PRAS : zone de parc, zone forestière et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTIF :** Abattage de 21 arbres dans le Rouge-Cloître et la replantation
- ENQUETE :** du 1^{er} au 15 octobre 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l'enquête.
- MOTIF :** Actes et travaux dans une zone d'espaces verts (PRAS 0.3)
Bien classé (Forêt de Soignes) (uniquement pour avis)
Bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis).
- AUDITION :** néant ;

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

Considérant que le bien se situe en zone d'espaces verts et en zickee du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien fait partie d'un site classé (Forêt de Soignes) et à proximité d'un bien classé (Rouge-Cloître)

Considérant que la demande vise à abattre 21 arbres : 19 peupliers baumiers et 2 tilleuls;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique pour les motifs suivants:

- Actes et travaux dans une zone d'espaces verts (PRAS 0.3)
- Bien classé (Forêt de Soignes) (uniquement pour avis)
- Bien situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

Vu qu'aucune réclamation n'a été émise pendant l'enquête publique ;

Vu l'avis conforme émis par la CRMS en séance du 1 octobre 2008 ;

Considérant que les peupliers à abattre sont dépérissants ;

Considérant que la demande prévoit la replantation de 21 peupliers trembles ;

Considérant cependant que le choix de cette essence n'est pas approprié aux caractéristiques du site ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir 21 peupliers du Canada.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.579 – Demande de Monsieur Alain GERMEAU pour la transformation et l’extension latérale et arrière d’une maison trois façades, rue Jean-Baptiste Vandercammen 23.

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

DESCRIPTIF : Transformation et extension latérale et arrière d’une maison trois façades

ENQUETE : du 27 septembre au 11 octobre 2008. Trois lettres de réclamation ainsi qu’une lettre arrivée hors délai nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :

- l’extension avec terrasse réalisée sans permis vers 1998/99, qui crée des préjudices de vues sur les biens voisins
- l’extension projetée qui aggraverait ces préjudices et engendrerait une perte d’intimité et des nuisances sonores
- le rapport P/S élevé
- les dérogations au règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation et de toiture
- la faible surface de la parcelle qui resterait réservée au jardin.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (art. 3) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur Alain Germeau, le demandeur ; Messieurs Gruloos et Solinis, les architectes ; Mme Joris et son architecte, Mr Wastchenko (Vandercammen 25), Mme Monteyne (Leemans 54), Mr Quoilin et sa fille (Vandercammen 21), les réclamants.

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

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

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale trois façades par la construction d’une extension latérale et arrière ;

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 d’implantation et de toiture en ce que l’extension sera située à moins de 3 m des limites de la parcelle (1,90 m au point le plus proche) et que le profil bâti dépassera le profil voisin le plus haut ;

Considérant que la configuration particulière de la parcelle permet d’envisager une implantation ponctuelle à moins de 3 m des limites de propriété ;

Considérant que cette implantation ne crée pas de vis-à-vis direct vu la position respective des baies et murs par rapport aux limites de propriété et aux constructions voisines (vues à +/- 45°, ...)

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation est acceptable ;

Considérant toutefois la situation dominante du terrain du demandeur vis-à-vis des maisons situées à l’arrière de la parcelle (avenue Leemans) ;

Considérant également que la maison dispose déjà d’une vaste terrasse, que dès lors son extension sollicitée, à proximité des limites mitoyennes, ne se justifie pas ;

Considérant que l’implantation de l’escalier extérieur en bordure de propriété engendre la réalisation d’un écran brise-vues non souhaitable ;

Considérant que, moyennant déplacement de l’escalier et suppression de son écran, la dérogation au règlement régional d’urbanisme en matière de toiture est acceptable ;

Considérant que la profondeur du garage sera diminuée de telle sorte qu’il ne pourra plus abriter une voiture ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **aménager la totalité de la toiture de l'extension en toiture végétale inaccessible, sans garde-corps à son pourtour**
- **réaliser une rehausse de mitoyen en maçonnerie d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse**
- **déplacer l'escalier extérieur à minimum 1,90 m la mitoyenneté en implantant son palier à l'opposé du mitoyen et supprimer l'écran brise-vues projeté**
- **maintenir un garage utilisable (de minimum 5 m de profondeur) en revoyant l'aménagement du noyau central du rez-de-chaussée**

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.626 – Demande de la scrl SORELO pour la construction d'un immeuble de 18 appartements avec 15 parkings en sous-sol, rue Maurice Charlent 42-44-46.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'un immeuble de 18 appartements avec 15 parkings en sous-sol

ENQUETE : du 27 septembre au 11 octobre 2008. Quatre lettres de réclamation nous sont parvenues au cours de l'enquête. Elles concernent principalement :

- un souci par rapport à la construction de l'immeuble qui va s'appuyer sur le mur mitoyen de la véranda voisine
- projet surdimensionné et démesuré
- atteinte à la qualité de vie du quartier

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (art. 7)
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Mr Pirottin représentant de Sorelo, le demandeur ; Ph. Danhier, l'architecte

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

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

Considérant que la demande vise à construire un immeuble trois façades de 18 logements avec 15 parkings en sous-sol ;

Considérant que le programme de la demande comporte une grande diversité de logements (6 appartements à 1 chambre, 7 à 2 chambres, 3 à 3 chambres, 1 à 4 et à 5 chambres) ;

Considérant que le projet déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation en ce que la façade latérale est implantée avec un faible retrait par rapport à la limite de propriété avec l'espace vert, soit 1 m pour la partie principale et ponctuellement aucun recul (local poubelles) ;

Considérant que cette implantation permet de créer une façade latérale opportune compte tenu de la présence de l'espace vert public ;

Considérant que les particularités des lieux font apparaître les éléments suivants :

- le terrain est mitoyen à une zone verte appartenant à la commune, la partie droite de la rue est constituée principalement de maisons unifamiliales de gabarit rez+2+toiture
- de l'autre côté de la rue est implanté un immeuble à appartements de gabarit rez+2+toiture plate

Considérant toutefois que cette disposition n'est envisageable que moyennant l'établissement d'une servitude de vue afin de se conformer aux dispositions du code civil ;

Considérant que le représentant de la commune mentionne un accord de principe à ce propos ;

Considérant que la demande comporte également une dérogation à la profondeur liée essentiellement à l'implantation de cours en contrebas et passerelles-escaliers d'accès aux jardins ;

Considérant que cette dérogation ne nuit pas à la construction voisine et est justifiée par la volonté de donner à un maximum de logements un espace extérieur privatif ;

Considérant cependant que l'aménagement d'un plan des abords et en particulier de la zone de recul doit être détaillé ;

Considérant que la rehausse de mur mitoyen est non négligeable et nécessite d'être réduite au 2^e étage ;

Considérant que deux des logements du rez-de-chaussée seront prioritairement réservés aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que l'immeuble comporte un local poussettes et vélos implanté au niveau du sous-sol, ce qui le rend non aisément accessible ;

Considérant qu'un nombre de 15 emplacements de parking pour un immeuble de 18 logements sociaux représente un ratio très convenable ;

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **obtenir une servitude de vues avant le début de la construction**
- **fournir un plan détaillé de l'aménagement des abords (jardins et zone de recul) comportant notamment une haie de clôture à l'alignement de 1 m de haut et des végétations de hauteur adaptée en lieu et place des arbres projetés en zone de recul**
- **rendre les deux logements conçus pour les personnes à mobilité réduite conformes aux recommandations de l'ANLH**
- **prévoir un local poussettes au niveau de chaque entrée de l'immeuble (au rez-de-chaussée)**
- **prévoir une finition esthétique de toutes les toitures plates inaccessibles**
- **supprimer le volume « local poubelles » projeté dans la zone de retrait latéral et l'implanter à un endroit plus approprié**
- **réaliser l'évacuation de l'extraction d'air des parkings en toiture et prévoir des aéras permanents de ventilation afin de favoriser la ventilation naturelle des parkings**
- **retravailler le soubassement en façade à rue en abaissant le niveau de plusieurs allèges des fenêtres en vue d'obtenir une meilleure animation de cette façade**
- **disposer les panneaux solaires en toiture afin de dégager la zone qui leur était réservée au profit des espaces de jardin**
- **réduire la rehausse de mur mitoyen en diminuant au deuxième étage de minimum 2 m la profondeur du volume compris entre la terrasse et la mitoyenneté**

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du fonctionnaire délégué préalablement à la délivrance du permis.

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.539 – Demande de la sprl TOP INVESTMENTS pour la régularisation de diverses modifications en façades avant et arrière et de la division d'une maison unifamiliale en un immeuble à 4 appartements, avenue Pierre Devis 14.

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- DESCRIPTIF :** Régularisation de diverses modifications en façades avant et arrière et de la division d'une maison unifamiliale en un immeuble à 4 appartements
- ENQUETE :** Néant (pour avis)
- MOTIFS :** Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier
- AUDITION :** le représentant de Top Investment, le demandeur ; son architecte, Mr Maisin;

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, l'avis majoritaire suivant (AATL-DU, SDBR et IBGE) :

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

Considérant qu'il s'agit de la régularisation de diverses modifications en façades avant et arrière et de la division d'une maison unifamiliale en un immeuble à 4 appartements ;

Considérant que la demande porte uniquement sur la régularisation des étages d'une maison initialement unifamiliale de gabarit *rez + 2 + toiture* ;

Considérant que la division effectuée s'est accompagnée des travaux suivants :

- extension à l'arrière du 1^{er} étage,
- construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,
- modification du chien assis en façade avant et
- changement des divisions des châssis en façade avant ;

Considérant que seul l'appartement du 1^{er} étage est conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les logements situés au 2^{ème} étage et dans les combles ne respectent pas les normes minimales de superficies telles que définies dans le titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il manque environ 5,5 m² pour leur pièce principale de vie ;

Considérant de plus qu'ils ne disposent pas de bonnes conditions d'habitabilité (exiguïté des cuisines et sanitaires, ...) ;

Considérant que cette division engendre une surdensification de l'immeuble ;

Considérant l'absence d'emplacement de parking privatif et de locaux communs ;

Considérant néanmoins que les modifications de volumes à régulariser sont conformes aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois le traitement particulièrement hétérogène de la façade arrière ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage engendre des vues obliques vers la construction voisine de droite ;

Considérant également que les châssis mis en place sont en PVC blanc lisse ;

Considérant de plus que la modification des divisions de ces châssis porte atteinte aux qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant que les deux constructions voisines ont maintenu leurs impostes ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer l'esthétique de la façade à rue ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **regrouper les deux logements supérieurs en un duplex,**
- **placer un dispositif brise-vues sur la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage en vue de respecter le code civil en matière de vues obliques (bac planté, retour, ...),**
- **améliorer sensiblement l'esthétique des façades (châssis en bois ou en PVC structurés – sans évacuation des eaux apparente – respectant les divisions d'origine en façade à rue, corniche en bois, habillage de la lucarne avant, finition homogène de la façade arrière, ...).**

Avis minoritaire Commune :

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

Considérant qu'il s'agit de la régularisation de diverses modifications en façades avant et arrière et de la division d'une maison unifamiliale en un immeuble à 4 appartements ;

Considérant que la demande porte uniquement sur la régularisation des étages d'une maison initialement unifamiliale de gabarit *rez + 2 + toiture* ;

Considérant que la division en appartements à une chambre telle qu'effectuée s'est accompagnée des travaux suivants :

- **extension à l'arrière du 1^{er} étage,**
- **construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture,**
- **modification du chien assis en façade avant et**
- **changement des divisions des châssis en façade avant ;**

Considérant que l'appartement du 1^{er} étage est conforme aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les logements situés au 2^{ème} étage et dans les combles ne respectent pas les normes minimales de superficies telles que définies dans le titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il manque environ 5,5 m² pour leur pièce principale de vie ;

Considérant que les conditions d'habitabilité de ces logements pourraient facilement et significativement être améliorées ;

Considérant l'absence d'emplacement de parking privatif et de locaux communs ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant la bonne desserte en transports en commun du quartier ;

Considérant dès lors que le manque d'emplacements de parking privés est acceptable ;

Considérant que la surface totale du logement sous combles se prêterait davantage à un studio qu'à un appartement une chambre ;

Considérant que les modifications de volumes à régulariser sont conformes aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois le traitement particulièrement hétérogène de la façade arrière ;

Considérant que la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage engendre des vues obliques vers la construction voisine de droite ;

Considérant également que les châssis mis en place sont en PVC blanc lisse ;

Considérant de plus que la modification des divisions de ces châssis porte atteinte aux qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant que les deux constructions voisines ont maintenu leurs impostes ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer l'esthétique de la façade à rue ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **aménager le logement supérieur en un studio, conforme aux normes d'habitabilités du titre II du règlement régional d'urbanisme,**
- **revoir l'aménagement de l'appartement du 2^{ème} étage en améliorant significativement ses conditions d'habitabilité (en particulier le cuisine et les sanitaires),**
- **placer un dispositif brise-vues sur la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage en vue de respecter le code civil en matière de vues obliques (bac planté, retour, ...),**
- **améliorer sensiblement l'esthétique des façades (châssis en bois ou en PVC structurés – sans évacuation des eaux apparente – respectant les divisions d'origine en façade à rue, corniche en bois, habillage de la lucarne avant, finition homogène de la façade arrière, ...).**

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

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.613 – Demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE D'AUDERGHEM pour la construction d'une crèche, d'une section maternelle et d'une section primaire (partielle) après démolition, rue Robert Willame 21 (report d'avis – voir commission de concertation du 25 septembre 2008).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

DESCRIPTIF : Construction d'une crèche, d'une section maternelle et d'une section primaire (partielle) après démolition

ENQUETE : du 29 août au 12 septembre 2008. Une lettre de réclamation ainsi que deux demandes d'audition nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- problème de hauteur et d'alignement des façades arrières
- diminution d'ensoleillement et de lumière pour les habitants de la chaussée de Wavre
- vue plongeante sur les logements voisins

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I art. 5)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (PRAS 8.3)
Projet soumis à rapport d'incidences
Bien inscrit sur la liste de sauvegarde (uniquement pour avis)

AUDITION : Néant

En séance du 25 septembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente de l'avis conforme de la CRMS.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation ainsi qu'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 que l'école existante due à l'architecte H.Jacobs est inscrite sur la liste de sauvegarde (a.g :15/01/1998) ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une crèche, d'une section maternelle et d'une section primaire (partielle) après démolition ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Considérant que la demande a été mise à l'enquête publique pour les motifs suivants :

Application des prescriptions générales du PRAS : 0.6. : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Application des prescriptions particulières du PRAS : 8.3 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : Dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU): Titre I, Art. 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;

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

Considérant en effet que les bâtiments existants non protégés ne répondent plus aux normes

actuelles et ne présentent pas de caractère remarquable ;

Considérant que les nouvelles constructions s'intègrent dans la zone d'équipement, permettent d'offrir des locaux plus adaptés aux besoins pédagogiques et tiennent compte des normes environnementales en s'inscrivant dans la politique générale du développement durable (capteurs solaires, pompe à chaleur, ..) ;

Considérant que les gabarits projetés sont raisonnables (Rez+1 à Rez+2), que seule la toiture pyramidale nécessite une réduction afin de ne pas concurrencer le bâtiment sauvegardé ;

Considérant que dans ces conditions, la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant est acceptable ;

Considérant que l'aménagement proposé de la zone de cours et jardin (plantation d'arbres à haute tige, ...), l'établissement de toitures vertes et le gabarit des constructions garantissent une bonne inscription dans l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la capacité de l'école et de la crèche n'augmentent pas de manière significative, ce qui ne devrait pas créer d'incidence notable sur les problèmes de mobilité ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites en sa séance du 3 septembre 2008 demandant un complément d'information ;

Considérant que cet avis est conforme uniquement pour ce qui concerne la passerelle de jonction avec l'école existante ;

Considérant toutefois qu'il comporte également des remarques judicieuses quant à l'intégration de l'extension par rapport à la partie existante ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **diminuer sensiblement le gabarit de la toiture surplombant l'entrée,**
- **prévoir une teinte de couleur brique (maçonnerie) pour les façades du nouvel immeuble,**
- **se conformer à l'avis de la CRMS pour les parties classées de l'immeuble.**

SIXIEME OBJET

Dossier 14.554 – Demande de la s.a. TETRYS pour la démolition d'un garage existant et la construction d'un immeuble de logements avec bureau au rez-de-chaussée, boulevard du Triomphe 112 (report d'avis – voir commission de concertation du 25 septembre 2008).

ZONE : Au PRAS : zone mixte le long d'un espace structurant
Au plan particulier d'affectation du sol n° 6 (08/02/1985) : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Démolition d'un garage existant et construction d'un immeuble de logements avec bureau au rez-de-chaussée

- **ENQUETE :** du 28 août au 11 septembre 2008. Quatre lettres de réclamation ainsi qu'une demande d'audition nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :
- - non respect du règlement d'urbanisme (en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant, de toiture, d'éléments en saillie sur la façade et de maintien d'une surface perméable) et du plan particulier d'affectation du sol
- - la zone d'habitation ne permet pas d'intégrer des bureaux et des garages
- - le gabarit de l'immeuble projeté est excessif
- - le projet est démesuré par rapport à l'ensemble des habitations environnantes
- - nuisances en matière de luminosité et d'ensoleillement

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de hauteur de la façade avant (art. 5), de toiture (art. 6), d'éléments en saillie sur la façade (art. 10) et de maintien d'une surface perméable (art. 13)

Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière d'implantation (II, 2), de gabarit (II, 2) et d'esthétique (II, 3)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Néant

En séance du 25 septembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour examen approfondi et visite sur place.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de la démolition d'un garage existant et de la construction d'un immeuble de 6 logements avec bureau au rez-de-chaussée ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle, peu profonde, irrégulière et située sur un angle aigu ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant, de toiture, d'éléments en saillie sur la façade et de maintien d'une surface perméable ;

Considérant de plus qu'il déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique ;

Considérant que le nombre et l'importance des dérogations témoignent du fait que le projet est trop

dense au vu de la capacité de la parcelle et peu intégré dans son environnement ;
Considérant que le rapport plancher/sol (3,89) et le taux d'imperméabilisation de la parcelle (1) sont largement excessifs ;
Considérant que le projet est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles des maisons environnantes, en particulier à la maison mitoyenne sise au n°43 rue de la Chasse Royale ;
Considérant qu'il s'intègre peu aux caractéristiques architecturales et urbanistiques des bâtiments voisins ;
Considérant que la densité du programme, au vu de la faible capacité de la parcelle, engendre un agencement et un fonctionnement peu heureux du parking (trois portes de garage côte à côte, mise en œuvre d'un ascenseur à voitures) ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité – AED du 01/08/2008, qui signale qu'il y a lieu de respecter le procès-verbal de mesurage du 08/02/2008 de la s.p.r.l. Les Géomètres – Experts Immobiliers Associés ;
Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis défavorable

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.547 – Demande de la s.a. GELDER GROUP pour la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 5 logements et bureaux, drève de Willericken 24 (report d'avis – voir commission de concertation du 25 septembre 2008).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Démolition d'une maison et construction d'un immeuble de 5 logements et bureaux,

ENQUETE : du 28 août au 11 septembre 2008. Une lettre de réclamation ainsi qu'une demande d'audition nous sont parvenues au cours de l'enquête. La réclamation concerne principalement :

- le manque d'intégration et d'harmonie du projet dans l'ensemble architectural
- profondeur et hauteur excessives
- projet porte atteinte au caractère résidentiel et au calme de la région
- risque d'augmentation du trafic

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

Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

Démolition d'un logement (PRAS 0.12)

Plus de 250 m² de bureaux en zone d'habitation (PRAS 2.2)

AUDITION : Néant

En séance du 25 septembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l'attente d'une visite sur place.

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

Considérant que le bien se situe en partie avant en zone d'habitation et en partie arrière en zone verte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la démolition d'une maison unifamiliale isolée (avec garage et serre) et de la construction d'un immeuble de 5 logements et bureaux ;

Considérant que le projet respecte les dispositions de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol en ce que la superficie de logements projetée compense celle du logement démolé ;

Considérant la note socio-économique jointe au dossier, afin de justifier la superficie de bureaux projetée (environ 482 m²) : activité déjà implantée sur place, regroupement pour rationalisation d'activités similaires de deux frères, maintien de l'emploi sur place, financement de la partie résidentielle ;

Considérant toutefois que le bureau porte atteinte au bon aménagement des lieux, et en particulier à l'intérieur de l'îlot, ce qui est contraire au prescrit du PRAS ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur en ce que la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur moyenne des constructions voisines ;

Considérant que cette dérogation porte sur environ 1,40 m ;

Considérant que le gabarit anormal de l'imposant immeuble de bureaux (rez + 2 + étage technique) situé deux parcelles à droite de celle du demandeur ne peut servir de référence ;

Considérant que l'imposant gabarit de l'immeuble et en particulier le très grand développement de façades latérales (presque 40 m) ne s'intègrent pas aux caractéristiques urbanistiques des lieux ;

Considérant que, bien que le rapport plancher/sol (0,21) et le taux d'imperméabilisation (0,15) du projet restent faibles, le bâtiment s'implante sur la quasi-totalité de la profondeur de la zone d'habitation ;

Considérant en outre que, vu la relative étroitesse de la parcelle, l'accès aux logements depuis l'extérieur en façade latérale, est peu approprié ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête ;

Avis défavorable

HUITIEME OBJET

Dossier 14.540 – Demande de Madame Nicole VAN WOLPUT pour un permis de lotir sur un terrain (un bâtiment), rue des écoliers 38-40 (report d’avis – voir commission de concertation du 25 septembre 2008).

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Permis de lotir - un terrain (un bâtiment)
- ENQUETE :** du 28 août au 11 septembre 2008. Une lettre de réclamation ainsi qu’une demande d’audition nous sont parvenues au cours de l’enquête. La réclamation concerne principalement :
- présence d’un arbre qui n’est pas repris dans le plan
- MOTIFS :** Drogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Drogation au Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de clôtures intérieures (art. 32)
- AUDITION :** Néant

En séance du 25 septembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis dans l’attente d’une visite sur place pour évaluer notamment l’intérêt des arbres.

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 lotir un terrain en partie bâti;

Considérant que le projet prévoit la possibilité de construire un immeuble trois façades de gabarit rez+2 (et partiellement limité à un rez) et fortement encaissé dans un talus existant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant et de toiture en ce que la profondeur projetée dépasse celle de la construction voisine la plus profonde et que la façade et la toiture dépassent la hauteur du profil voisin le plus haut ;

Considérant la faible profondeur du lot n°2 (environ 17 m) sur lequel est proposée la construction d’un immeuble de ce gabarit ne laissant qu’un jardin de faibles dimensions ;

Considérant que les caractéristiques et la topographie des lieux ne permettent pas l’implantation d’une telle construction sans porter atteinte aux qualités paysagères du lieu (talus planté de beaux arbres)

Avis défavorable.

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.035bis – Demande de Monsieur Iraj 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 (report d’avis – voir commission de concertation du 3 juillet 2008).

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 réclamation nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :

- la hauteur de l’immeuble et la demande que sa corniche arrière soit alignée à la corniche de l’immeuble voisin de droite (comme prévu au permis d’origine)
- des pertes de luminosité
- des problèmes de vues
- une situation infractionnelle portant préjudice au voisinage
- le projet porte atteinte aux qualités résidentielles de l’intérieur d’îlot

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

AUDITION : l’architecte

En séance du 3 juillet 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis 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.

Le demandeur ayant introduit ces éléments et la commission de concertation ayant pris connaissance de ces derniers, elle émet l’avis unanime suivant :

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 cette régularisation principalement en ce que la demande de permis d’urbanisme se réfère à un profil mitoyen de droite non réalisé conformément au permis délivré et à une vue inexacte de la façade arrière du bâtiment voisin de droite ;

Considérant que la demande de permis d’urbanisme se réfère aux plans du permis délivré pour l’immeuble voisin de droite (n° 1442) ;

Considérant que le demandeur a fourni des plans corrigés et un relevé précis de la façade arrière et du niveau du faite du bâtiment voisin de droite ; ce relevé est attesté par un géomètre-expert ;

Considérant que la construction, telle qu’érigée, est conforme aux plans du permis d’urbanisme délivré le 27 juin 2006 ;

Considérant qu’il est établi que le demandeur a agi de bonne foi et qu’il a respecté les dispositions

de son permis d'urbanisme n° 14.035 ;

Considérant que les plans de ce permis prévoyaient que les corniches en façade avant et les faîtes des deux immeubles (n° 1440 et 1442) étaient établis aux mêmes niveaux ;

Considérant que les différences de niveaux constatées résultant de la non-conformité de l'immeuble voisin par rapport au permis d'urbanisme délivré sont de 17 cm au niveau des corniches en façade avant et de 123 cm au niveau des faîtes de toitures ;

Considérant que le projet ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant, vu la pente de la chaussée de Wavre ;

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

Considérant que la construction voisine la plus basse est anormalement basse ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de tenir uniquement compte du profil mitoyen le plus élevé (n° 1442, voisin de droite) ;

Considérant que la différence de dérogation du profil de toiture, entre la première demande de permis d'urbanisme et la situation à régulariser, atteint ponctuellement 120 cm, en son point le plus important ;

Considérant que la dérogation totale aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture varie de 0 cm à maximum 300 cm (sur une zone limitée à l'arrière du bâtiment) ;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture quelque peu augmentée par rapport à la demande initiale est acceptable ;

Considérant également que la façade arrière du bâtiment se situe à environ 17,50 m du fond de la parcelle, dans son axe médian et en projection horizontale ;

Considérant de plus que les terrasses en toiture sont intégrées à son volume et qu'elles présentent une profondeur assez réduite, à savoir environ 1,50 m ;

Considérant que le tissu urbain de ce tronçon de la rue Valduc est principalement constitué de constructions de gabarit *rez + 2* abritant du logement, mais qu'à l'arrière de la parcelle se situe un immeuble à appartements de gabarit *rez + 3* et implanté en surplomb par rapport au projet ;

Considérant qu'il y a également lieu de tenir compte des caractéristiques urbanistiques du bâti existant le long de la chaussée de Wavre, artère à front de laquelle se dresse le projet et qui présente de nombreux immeubles de gabarits équivalents à celui de la demande ;

Considérant par conséquent que la fermeture du front bâti aux étages supérieurs, le long de la chaussée de Wavre, par un immeuble de logements n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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

Avis favorable.

DIXIÈME OBJET

Dossier 14.571 – Demande de Monsieur GRAVIER et Madame HALLEUX pour la rehausse de la toiture et la pose de panneaux solaires sur son versant avant, avenue Jolé 3 (Report d’avis – voir commission de concertation du 25 septembre 2008).

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Rehausse de la toiture et pose de panneaux solaires sur son versant avant

ENQUETE : du 28 août au 11 septembre 2008. Aucune réclamation ne nous est parvenue au cours de l’enquête.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)

AUDITION : Néant

En séance du 25 septembre 2008, la commission de concertation a décidé de reporter son avis.

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

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

Considérant qu’il s’agit d’agrandir une maison unifamiliale par la rehausse de la toiture (création d’un toit à la *Mansart*) et de poser des panneaux solaires sur son versant avant ;

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

Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d’urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture ;

Considérant que ces dérogations sont essentiellement dues au fait que le versant le plus vertical du Mansart consiste davantage en une rehausse de façade qu’en un versant de toiture ;

Considérant que, moyennant une légère adaptation du versant « vertical » avant de la toiture, la dérogation en matière de toiture est acceptable ;

Considérant que les panneaux solaires projetés ne présentent qu’une faible superficie (environ 4 m²) et seront pratiquement invisibles depuis l’espace public ;

Considérant l’absence de réclamation durant l’enquête publique ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- incliner légèrement le versant « vertical » avant de la toiture
- respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques depuis la terrasse existante (bac à plantes ou retour sur 60 cm)

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

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

M. TOMSON

A. LEFEBVRE