

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27 FEVRIER 2007

1^{er} point : Approbation des procès-verbaux des réunions du 23 janvier 2007 et 30 janvier 2007.

2^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2007-004 (art. 175)** introduite par **BASE – Monsieur Delplanque**, implanter un relais GSM sur l'immeuble (3 mâts, 6 antennes, 2 faisceaux hertziens + armoires techniques) : **rue d'Andenne, 24**.

Considérant la situation de la demande en zone mixte du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur l'implantation d'une station de relais GSM sur la toiture (3 mats, 6 antennes, 2 faisceaux hertziens et armoires techniques externes) ;

Vu l'accusé de réception de l'IBPT pour le dossier technique relatif au dispositif ;

Cons que la demande déroge à l'article 46 C du règlement communal sur les bâtisses (article interdisant toute antenne visible depuis la voie publique) ;

Considérant que même si la demande n'est pas située dans une zone protégée, le préjudice esthétique sur l'espace public est trop évident que pour ne pas être pris en considération ;

Considérant en effet que le dispositif est fortement visible depuis l'espace public :

- de par sa hauteur importante,
- de par sa position sur un immeuble plus élevé que la moyenne des immeubles voisins ;

Considérant que le dispositif amplifie l'aspect peu harmonieux du mur mitoyen élevé ;

Considérant par ailleurs que de nombreuses plaintes ont été déposées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/1/07 au 5/02/07 (1 pétition de 126 signatures, 1 pétition de 48 signatures, 4 lettres) ;

Considérant que d'autres plaintes sont parvenues après l'enquête publique, mais considérant qu'elles sont parvenues suffisamment tôt avant la commission de concertation que pour pouvoir être prises en considération (1 pétition de 45 signatures et une pétition de 6 signatures) ;

Considérant que les plaintes portent toutes sur les problèmes éventuels de santé que pourraient occasionner ce type d'antennes ;

Considérant que la plupart des plaintes émanent de voisins résidant à forte proximité du dispositif ;

Considérant de plus qu'une des pétitions soulève également la proximité du dispositif avec deux écoles primaires et une crèche ;

Considérant en effet qu'il subsiste une incertitude quant à la pertinence des normes en vigueur et qu'il y a lieu d'appliquer le principe de précaution et de prévention en matière de santé publique ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité.

Néanmoins l'I.B.G.E. et la S.D.R.B. ne rejoignent pas le dernier considérant (principe de précaution en matière de santé publique).

3^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2007-003 (art. 175)** introduite par **MOBISTAR – Monsieur Osten**, implanter une station de radiocommunication pour UMTS (mâts, antennes, fausses cheminées) et des armoires techniques dans les caves : **chaussée de Forest, 85.**

Considérant la situation de la demande en zone mixte du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur l'implantation d'une station de relais Gsm sur la toiture : 3 mats, 3 antennes UMTS, et fausses cheminées (avec armoires techniques en cave) ;

Vu l'accusé de réception de l'IBPT pour le dossier technique relatif au dispositif ;

Considérant d'une part que la demande déroge à l'article 46 C du règlement communal sur les bâtisses (article interdisant toute antenne visible depuis la voie publique) ;

Considérant en effet que le dispositif est clairement visible depuis l'espace public : position sur un immeuble plus élevé que les immeubles voisins ;

Considérant d'autre part et surtout que le dispositif dénature la façade avant de l'immeuble concerné : façade présentant des qualités architecturales et dont le caractère pourrait être déforcé par le placement d'antennes et de fausses cheminées (façade présentant un entablement ouvragé, « scandé d'amortissements cubiques, selon une composition symétrique de part et d'autre d'un fronton en doucine») ;

Considérant en effet que cet immeuble est repris sur la liste de l'Inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant par ailleurs que de nombreuses plaintes ont été déposées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/1/07 au 5/02/07 (1 pétition de 152 signatures, 1 pétition de 30 signatures, 2 lettres) ;

Considérant qu'une des plaintes porte notamment sur le préjudice esthétique ;

Considérant que les plaintes soulèvent toutes les problèmes éventuels de santé que pourraient occasionner ce type d'antennes ;

Considérant que les plaintes émanent de personnes résidant à proximité du dispositif ou de personnes travaillant à l'Ecole Communale n°4 (école sise place Bethléem, 10) ;

Considérant en effet qu'il subsiste une incertitude quant à la pertinence des normes en vigueur et qu'il y a lieu d'appliquer le principe de précaution et de prévention en matière de santé publique ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité.

Néanmoins l'I.B.G.E. et la S.D.R.B. ne rejoignent pas le dernier considérant (principe de précaution en matière de santé publique).

4^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2007- 011 (art. 175)** introduite par la **SA MOBISTAR** – Monsieur Djaouida rue Colonel Bourg, 149 à 1140 Bruxelles, implanter une station de télécommunication sur la toiture de l'immeuble (3 mâts, 3 antennes GSM, 3 antennes UMTS et des armoires techniques) : **rue de Bosnie, 46.**

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation et ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur l'implantation d'une station de télécommunication sur la toiture : 3 mats, 3 antennes GSM, 3 antennes UMTS, et armoires techniques ;

Vu l'accusé de réception de l'IBPT pour le dossier technique relatif au dispositif ;

Considérant que la demande déroge à l'article 46 C du Règlement communal de la bâtisse (article interdisant toute antenne visible depuis la voie publique) ;

Considérant que le dispositif a un impact non négligeable sur l'espace public et sur l'esthétique de l'immeuble :

- position sur un immeuble relativement élevé et situé sur un angle aigu (angle de la rue de Bosnie et de la rue Crickx)
- dégagement visuel important depuis l'espace public sur l'immeuble concerné (lié à la configuration de la voirie et à la pente de la rue)
- importance de la structure portante des antennes ;

Considérant de plus que le quartier présente une certaine homogénéité architecturale qu'il y a lieu de ne pas dénaturer (ensembles urbains à valeur patrimoniale de logements sociaux ou de rapport du début du 20^{ème} siècle) ;

Considérant par ailleurs que de nombreuses plaintes ont été déposées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/1/07 au 5/02/07 (1 pétition de 81 signatures, 2 lettres) ;

Considérant que les plaintes portent toutes sur les problèmes éventuels de santé que pourraient occasionner ce type d'antennes ;

Considérant que les plaintes émanent de personnes résidant à proximité du dispositif ;

Considérant que la pétition indique également la proximité du dispositif avec une école et une crèche ;

Considérant en effet qu'il subsiste une incertitude quant à la pertinence des normes en vigueur et qu'il y a lieu d'appliquer le principe de précaution et de prévention en matière de santé publique ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité.

Néanmoins l'I.B.G.E. et la S.D.R.B. ne rejoignent pas le dernier considérant (principe de précaution en matière de santé publique).

5^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2005-281** introduite par **CLEAR CHANNEL** Monsieur Moerman boulevard de la Plaine 5 à 1050 Bruxelles, placement d'un dispositif publicitaire (9 m²) : **rue de l'Instruction.**

Considérant la situation de la demande dans le PPAS « Quartier de France » (Arrêté du Gouvernement le 14/9/95) ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'un panneau publicitaire en espace public ;

Considérant l'absence de remarques lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/07 au 12/02/07 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3.3 du PPAS (toute forme de publicité est interdite, à moins qu'elle ne soit comprise dans le mobilier urbain autorisé par les autorités compétentes) ;

Considérant que ce type de dérogations va à l'encontre de la revalorisation du quartier du Midi et donc des objectifs du PPAS ;

Considérant de plus que ce panneau brise une perspective visuelle ;

Considérant en outre que la demande ne peut se justifier par l'animation d'une zone commerçante (demande située hors liseré de noyau commercial) ;

AVIS DEFAVORABLE.

6^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2007- 008 (art. 175)** introduite par **COMMUNE DE SAINT-GILLES – Régie Foncière**, transformer et diviser une maison unifamiliale en 3 logements, changement d'affectation du sous-sol et du rez-de-chaussée en crèche et transformation du bâtiment arrière en crèche : **rue de la Source, 61.**

D.M.S. - S.D.R.B. - I.B.G.E.

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 Mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à rénover un ancien hôtel de maître avec dépendance, d'y aménager 3 logements aux étages, et de réaffecter le rez-de-chaussée et le bâtiment arrière en crèche ;

Considérant les qualités patrimoniales et du bâtiment à front de rue, et de l'ancienne écurie (bâtiments repris à l'Inventaire du patrimoine architectural) ;

Considérant de plus que l'ancienne écurie arrière est actuellement à l'état de ruine ;

Considérant que la rénovation tend à respecter au mieux l'architecture d'origine (respect des matériaux, châssis, éléments de décor du bâtiment avant, façade de l'ancienne écurie avec tourelle sous toiture en pavillon, etc...) ;

Considérant que la modification du chien-assis en façade avant n'est pas substantielle et qu'elle respecte le rythme de la façade ;

Considérant qu'une terrasse est prévue en lieu et place du cabanon ascenseur existant, que celle-ci n'entraîne donc pas de volume supplémentaire en toiture, et qu'elle améliore les qualités d'habitabilité d'un appartement ;

Considérant que la modification de la cage d'escalier du bâtiment avant ne dénature pas la configuration d'origine de l'immeuble, qu'elle permet de traiter les plateaux de manière autonome (liaison entre les pièces côté rue et les pièces côté jardin), et considérant de plus que cette cage d'escalier a déjà subi des modifications ;

Considérant par ailleurs la configuration d'origine particulièrement délicate pour l'aménagement d'une crèche ;

Considérant que cette réaffectation est toutefois justifiée dans la mesure où :

- l'immeuble est contigu à l'école communale située rue de Bordeaux
- les possibilités d'extension de l'école située rue de Bordeaux sont très limitées (bâtiments classés)
- les locaux de crèche existants (actuellement intégrés à l'école) sont déplacés au 61 rue de source afin de libérer des locaux supplémentaires pour l'école proprement dite ;

Considérant que le travail architectural réfléchi permet de répondre aux contraintes de la nouvelle affectation de crèche de la manière la plus satisfaisante possible ;

Considérant que les volumes extérieurs supplémentaires permettent :

- de rationaliser le fonctionnement de la crèche et de ses zones de distribution
- de répondre aux exigences en matière de prévention incendie.

Considérant que ces nouveaux volumes ne dénaturent pas les parties anciennes :

- architecture contemporaine avec des interventions distinctes des bâtiments d'origine
- respect de la façade symétrique de l'ancienne écurie : façade totalement dégagée ;

Considérant par ailleurs qu'un beau jardin est réaménagé en intérieur d'îlot (au bénéfice de la crèche) ;

Considérant les remarques de l'ANLH du 16/01/2007 concernant l'accessibilité de la crèche aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant néanmoins que la configuration des lieux est totalement inhérente à cette problématique ;

Considérant par contre que l'accès à la crèche par le public pourrait être réévalué vers un adoucissement de la pente de la rampe pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite

Considérant en outre que les logements projetés présentent des qualités spatiales (logements à 2 chambres, aménagement respectueux des caractéristiques architecturales d'origine) ;

Considérant qu'aucune plainte n'est parvenue lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2007 au 16/02/2007 ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU ;

Vu le rapport d'incidences du 20/11/2006 ;

Considérant qu'il s'agit d'une procédure de permis unique (le projet touche à la partie classée de l'école communale J.J. Michel) ;

Vu l'avis favorable de la CRMS du 02/02/2007 ;

AVIS FAVORABLE à condition de réévaluer l'accès à la crèche pour les personnes à mobilité réduite (accès au public uniquement, adoucir la pente de la rampe d'accès), et sous réserve d'avoir l'accord de la DMS pour les travaux concernant l'issue de secours et la restauration de l'escalier situé dans l'école J.J. Michel.

ABSTENTION de la commune

7^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2007- 032 (art. 175)** introduite par **COMMUNE DE SAINT-GILLES – Régie Foncière**, démolir, reconstruire et transformer un ensemble de bâtiments industriels en 16 logements : **avenue Fonsny, 114/rue de Belgrade, 122-124-126**

D.M.S. - S.D.R.B. - I.B.G.E.

Considérant la situation de la demande en zone mixte et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à rénover un ensemble de bâtiments industriels en 16 logements (avec démolition partielle et reconstruction) ;

Considérant l'absence de plaintes lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2007 au 19/02/2007 ;

Considérant l'avis favorable du SIAMU ;

Considérant la mixité des logements prévus : logements de 1 à 4 chambres ;

Considérant qu'il s'agit de logements présentant des qualités d'habitabilité et des qualités spatiales tout à fait satisfaisantes : plusieurs chambres, superficies généreuses, recherche de prises de lumières, plusieurs espaces de jardin ou terrasses ;

Considérant en effet que le projet tire parti d'une configuration de bâti dense et difficile ;

Considérant que le projet à également un impact favorable sur l'espace public et l'intérieur de l'îlot :

**-dégagement partiel de l'intérieur de l'îlot, création de zones de jardin et de zones de pleine terre,
-démolition d'un bâtiment à front de rue et démolition partielle de l'immeuble jouxtant la Maison des Cultures ;**

Considérant en effet que les démolitions côté rue de Belgrade concernent des bâtiments récents et particulièrement peu respectueux de l'architecture industrielle préexistante ;

Considérant que ces démolitions permettent une remise en valeur typologique des bâtiments industriels anciens ;

Considérant de plus que ces interventions permettent la création d'une cour à front de rue et donc également une respiration du point de vue l'espace public (implantation des bâtiments en U) ;

Considérant également que l'exhaussement d'un bâtiment coté rue de Belgrade se justifie dans la mesure où celui-ci est situé à côté d'un immeuble nettement plus élevé (haut mur mitoyen en attente, préjudiciable à l'esthétique de l'espace public) ;

Considérant en outre que les interventions architecturales extérieures (côté Belgrade) sont contemporaines, clairement distinctes de l'architecture d'origine (escalier commun et coursives d'accès aux logements notamment), tout en s'inscrivant dans la prolongation d'une esthétique industrielle ;

Considérant également que la modification de la façade (habillage de la façade et placement de balcons) côté Fonsny est justifiée de par son aspect hétéroclite actuel résultant de modifications successives, dénaturant la façade d'origine ;

Considérant toutefois que les châssis projetés en façade à rue côté Belgrade sont peu respectueux des caractéristiques architecturales d'origine ;

AVIS FAVORABLE à condition d'unifier l'aspect des châssis côté Belgrade, dans le sens du respect des caractéristiques architecturales d'origine (impostes, châssis double ouvrant, respect des cintrages, prévoir des garde-corps).

ABSTENTION de la commune

8^{ème} point : Demande de permis d'urbanisme 2007-017 (art. 175) introduite par **COMMUNE DE SAINT-GILLES - Régie Foncière Monsieur Vanderest**, changement d'affectation d'un rez commercial en logement et modifier les annexes (démolition+ reconstruction) : **rue de la Croix de Pierre, 16.**

D.M.S. - S.D.R.B. - I.B.G.E.

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la réaffectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ;

Considérant que les étages de l'immeuble sont déjà aménagés en appartements ;

Considérant que le projet permet d'aménager une porte d'entrée à front de rue et un hall d'entrée pour l'ensemble des logements de l'immeuble (suppression de l'accès à l'immeuble par l'entrée voiture) ;

Considérant que les modifications de l'ancienne vitrine sont sobres, et considérant que les châssis sont prévus en bois ;

Considérant qu'une découverture partielle de la cour est prévue (amélioration de l'intérieur de l'îlot) ;

Considérant également que le projet prévoit une diminution du volume de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot : toiture à deux versant au lieu d'une toiture à un versant (impact favorable sur les parcelles arrières) ;

Considérant que le projet tire parti de la configuration d'origine des lieux et que le logement projeté présente un programme généreux et des qualités d'habitabilité tout à fait satisfaisantes : logement conçu sur deux niveaux, vaste séjour, 3 chambres, 2 salles d'eau, un bureau, un patio extérieur ;

Considérant toutefois que les chambres de l'étage présentent un éclairage naturel déficient ;

Considérant néanmoins que ce problème peut-être résolu facilement dans la mesure où les baies d'origine sont plus grandes que celles projetées ;

Vu l'avis favorable du SIAMU ;

Vu l'absence de plaintes lors l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2007 au 16/02/2007 ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir des baies plus grandes pour les chambres de l'étage ou de prévoir des vélux supplémentaires (afin d'avoir un bon éclairage naturel).

ABSTENTION de la commune

9^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-285 (REGULARISATION)** introduite par **IMMOBILIERE DES 4 BRAS** - Monsieur Van Damme et Madame Van der Elst rue de l'Amazone, 51 à 1060 Bruxelles, placement de bacs à plantes en toiture : **rue de l'Amazone, 51.**

Considérant la situation de la demande en zone mixte et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement de bacs à plantes en toiture ;

Vu qu'un permis d'urbanisme (PU n° 2002-03) a été octroyé par le Collège le 21/08/2002, mais que les bacs à plantes n'étaient pas mentionnés comme tels dans ce permis d'urbanisme ;

Considérant que cette installation, de par ses dimensions et son emprise, ne peut-être considérée comme un aménagement de jardin tel que défini par l'Arrêté du Gouvernement du 12/6/03 déterminant les actes dispensés de permis ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction 13-063/05, dressé le 16/09/05 ;

Considérant que ces bacs sont localisés dans deux zones distinctes :

- sur la plate-forme du 2^{ème} étage,**
- sur la plate-forme du 1^{er} étage ;**

Considérant que les bacs situés sur la plate-forme du 2^{ème} étage sont placés nettement en retrait par rapport aux parcelles voisines, que la hauteur des plantations ne dépasse pas la hauteur des annexes, et que l'impact de cette installation sur le voisinage est donc limité ;

Considérant par contre que les bacs placés sur la plate-forme du 1^{er} étage ont un impact sensible sur la propriété voisine de gauche :

- bacs placés le long de la mitoyenneté,**
- bacs imposants d'une hauteur de 80cm, avec des plantations d'une hauteur de 1m50 (soit une hauteur totale de 2m30),**
- bacs situés au sud-ouest de la propriété voisine de gauche ;**

Considérant que les bacs situés sur la plate-forme du 1^{er} étage peuvent dès lors être clairement préjudiciables au voisin de gauche : ils augmentent considérablement l'impression de hauteur du mur mitoyen (hauteur actuelle de la maçonnerie de 2m50, amplifiée de 2m30) et occasionnent une perte de lumière ainsi qu'une perte d'ensoleillement non négligeable en fin d'après-midi ;

Considérant qu'une plainte du voisin a par ailleurs été déposée concernant le préjudice occasionné par ces bacs à plantes (plainte du n°53 rue de l'Amazone) ;

Considérant que la plainte est parvenue après l'enquête publique, mais suffisamment tôt que pour pouvoir être prise en considération par la commission de concertation ;

Considérant par ailleurs que le plaignant ne fait que réitérer la plainte qu'il a déposé précédemment (réaction dès le placement des bacs) ;

Considérant que le plaignant était accompagné par son avocat lors de la commission de concertation : simulations de perspectives déposées, montrant l'impact visuel et la perte d'ensoleillement ;

Considérant que la plainte s'avère fondée dans la mesure où les installations ne correspondent pas au bon aménagement des lieux (bacs sur la plate-forme du 1^{er} étage);

Considérant qu'en séance le représentant du demandeur a motivé la demande, essentiellement pour les aspects suivants : intimité et sécurité ;

Considérant que les aspects « sécuritaire et d'intimité » sont toutefois très relatifs : présence d'un mur mitoyen de hauteur normale (2m50) et îlot fermé, conformément à la typologie traditionnelle des jardins en intérieurs d'îlot ;

Considérant que d'autres installations techniques au niveau des vitrages existants permettraient de résoudre le problème d'intimité éventuel (dispositifs de stores, verres translucides...);

AVIS FAVORABLE pour le placement de bacs sur la plate-forme du 2^e étage
AVIS DEFAVORABLE pour le placement de bacs sur la plate-forme du 1^{er} étage (le long du mitoyen avec le n°53).

10^{ème} point : Nouveau plan **d'expropriation d'immeubles** situés dans l'îlot C, délimité par l'avenue Fonsny et les rues de Hollande, Angleterre et de Mérode, dans le cadre du PPAS Fonsny I visant les immeubles : **n°s 51-53-61 rue de Mérode et n° 26 rue de Hollande.**

I.B.G.E. – D.M.S. - COMMUNE
ABSTENTION

S.D.R.B.

Considérant que l'avis de la commission de concertation est sollicité dans le cadre des procédures urbanistiques (COBAT) ;

Considérant que le projet d'expropriation permet de réaliser le PPAS ;

Considérant que les objectifs du PPAS sont d'utilité publique ;

Considérant la notion d'extrême urgence est essentiellement un terme juridique ;

AVIS FAVORABLE

11^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-185** introduite par Monsieur H. SEROKA avenue des Villas, 20 à 1060 Bruxelles, construction d'une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée et d'un vélux en façade avant : **avenue des Villas, 20**

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière (pas de procès-verbal dressé jusqu'à présent) ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été octroyée précédemment par le Collège en date du 6/12/06 : régularisation de la division de la maison unifamiliale en logements ;

Considérant néanmoins que le permis d'urbanisme a été délivré sur base de plans modificatifs prévoyant la suppression des chambres en cave (chambres initialement prévues pour le duplex rez-de-chaussée/sous-sols) ;

Considérant que la création de la véranda est liée à la création du duplex rez-de-chaussée/ sous-sol ;

Considérant qu'aucune plainte n'est parvenue lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/07 au 5/02/07 ;

Considérant néanmoins que cette véranda pourrait avoir un impact préjudiciable sur les parcelles voisines ;

Considérant que la véranda est en avancée par rapport aux deux voisins mitoyens et qu'elle implique des rehausses mitoyennes ;

Considérant que les éléments du dossier ne permettent pas de statuer sur la demande ;

Considérant en effet que les rehausses mitoyennes ne sont pas explicites, que l'implantation des annexes voisines n'est pas claire (divergence entre les photos et les plans), que la configuration des façade voisines n'est pas représentée ;

REPORT D'AVIS en attente d'une visite sur les lieux afin d'évaluer clairement l'impact de la véranda et des rehausses mitoyennes sur les parcelles voisines ;

12^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-175 (REGULARISATION)** introduite par Monsieur TARNAUD rue de Vitry, 9 à 5670 Treignes, changement d'affectation du rez-de-chaussée (atelier en logement) et placement de verrières dans la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée : **rue Jourdan, 63**

Considérant la situation de la demande en zone de forte mixité et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la réaffectation d'un atelier en logement ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés et qu'un procès-verbal a été dressé (procès-verbal 13-029/06, dressé le 28/06/2006) ;

Considérant qu'il s'agit en réalité d'un ancien rez-de-chaussée commercial et qu'un permis d'urbanisme a été délivré antérieurement pour la couverture totale de la parcelle (pour une affectation d'atelier) ;

Considérant que les modifications du châssis côté rue ne sont pas substantielles et qu'elles s'accordent à la typologie de l'ancien rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que le placement de verrières dans la toiture ne semble pas occasionner de préjudice pour le voisinage : pas de rehausse mitoyenne sensible ;

Considérant qu'aucune plainte n'est parvenue lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/07 au 12/02/07 ;

Considérant néanmoins que la configuration de l'ancien commerce/atelier est particulièrement inappropriée à l'aménagement d'un logement :

- aucune vue directe vers l'extérieure (vitrine avec film translucide, pas de vues vers l'arrière),
- aucun espace extérieur (cour totalement couverte),
- qualités d'éclairage naturel relativement pauvres : elles sont liées à l'enclavement de la verrière centrale entre des murs élevés et aux nécessités d'obturation permanentes (afin d'obtenir une intimité par rapport à la rue et par rapport aux voisins des niveaux supérieurs) ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.

La création d'un petit espace de cour et jardin permettrait par contre d'obtenir un avis favorable sur la demande de changement d'affectation en logement.

En d'autre cas, il y aurait lieu de prévoir une affectation plus adaptée au lieu.

13^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2005-246** introduite par **Monsieur ATIA JAMAL** rue de Bosnie, 7 à 1060 Bruxelles, division d'une maison unifamiliale en 2 logements, couverture de la cour arrière, rehausse des mitoyens et reconstruction des annexes (WC suspendus) avec légère modification de volume : **rue de Bosnie, 7.**

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la division de l'immeuble en 2 logements, sur la couverture de la cour avec rehausse mitoyenne, et sur la démolition/ reconstruction d'annexes aux entresols ;

Considérant qu'il s'agit de travaux réalisés en infraction ;

Considérant qu'un procès-verbal a été dressé le 17/05/01 (procès-verbal 13-013/01) pour la construction de « 2 petites annexes proches de la propriété voisine (sur 1 et 2 niveaux) » ;

Considérant que depuis lors certains travaux rectificatifs ont été réalisés dans un sens favorable : réduction de l'emprise des annexes par la suppression d'un niveau (diminution de la rehausse mitoyenne) ;

Considérant néanmoins que la façade arrière actuelle, suite aux nombreuses transformations sauvages, présente un aspect particulièrement peu esthétique ;

Considérant la remarque introduite par un voisin lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/07 au 14/02/07 : celui-ci semble avoir comme préoccupation les rehausses mitoyennes et vues directes qui pourraient éventuellement subsister ;

Considérant qu'une rehausse mitoyenne, liée à la couverture de cour, persiste et crée un préjudice esthétique pour l'intérieur de l'îlot : cette rehausse aggrave le caractère peu homogène des annexes (configuration dense du bâti et nombreuses annexes hétéroclites) ;

Considérant que le projet supprime par contre toute vue directe ou oblique non conforme au code civil ;

Considérant que la reconstruction des annexes aux entresols (anciens wc suspendus) est acceptable dans la mesure où :

- l'augmentation de volume est minime,
- la rehausse mitoyenne afférente est négligeable,
- l'immeuble présente une configuration difficile,
- la reconstruction présente une amélioration d'uniformité d'aspect ;

Considérant que l'aménagement d'un logement en triplex au 1^{er}/2^e/combles est justifiable dans la mesure où :

- le séjour prévu initialement au rez-de-chaussée présentait de faibles qualités d'habitabilité, et était peu approprié à une maison unifamiliale,
- les aménagements présentent des conditions d'habitabilité satisfaisantes (hormis l'éclairage de la chambre sous combles) ;

Considérant néanmoins que le studio aménagé au rez-de-chaussée présente des qualités d'habitabilité tout à fait insuffisantes : éclairage insuffisant, aucune ouverture vers l'arrière, exigüité de la surface ;

Considérant en outre qu'un permis d'urbanisme a été refusé pour un immeuble voisin présentant une configuration similaire : refus entre autre sur la couverture de la courette dans la mesure où « elle offre un espace de respiration indispensable au rez-de-chaussée » (permis d'urbanisme 2002-154 concernant l'immeuble sis 3 rue de Bosnie, refusé après recours au Collège en date du 14/11/06) ;

Vu en outre l'avis du SIAMU du 5/01/07 et ses remarques (possibilité de privatiser la cage d'escalier pour le triplex) ;

AVIS FAVORABLE pour l'aménagement du triplex à condition :

- de privatiser la cage d'escalier pour le triplex (au niveau du rez-de-chaussée, de l'entresol, ou du 1^{er} étage),
- de prévoir une fenêtre de toiture de superficie suffisante au niveau de la chambre sous combles (la superficie éclairante est actuellement inférieure à 1/12 de la superficie de la chambre),
- de supprimer toute trace des anciennes rehausses mitoyennes non régularisables,
- de prévoir une mise en peinture de la façade arrière ;

AVIS DEFAVORABLE sur l'aménagement du studio et la couverture de cour tels que présentés

Un avis favorable pourrait être donné sur un projet modifié :

- soit prévoir une autre affectation au rez-de-chaussée (par exemple une profession libérale) et supprimer la rehausse mitoyenne au niveau de la cour,
- soit revoir l'aménagement du studio afin d'avoir des qualités d'espace, de ventilation et d'éclairage satisfaisantes (suppression de la couverture de cour, création éventuelle d'une verrière, ouverture des pièces en enfilade, désenclavement de la pièce arrière),
- soit de maintenir une maison unifamiliale (utilisation du rez-de-chaussée lié au logement unifamilial) et supprimer la rehausse mitoyenne au niveau e la cour.

14^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-255** introduite par **HUART HAMOIR IMMOBILIERE** avenue Lebon, 12 à 1190 Bruxelles, transformation du rez commercial pour une profession libérale et réaménagement es étages pour le logement : **rue Américaine, 35.**

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant que la demande porte principalement sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en profession libérale, sur le réaménagement des 3 logements des étages, sur le déplacement de la cage d'escalier, la modification de la toiture du volume arrière, et la réalisation de céramiques en façade avant ;

Considérant en outre que l'immeuble a été divisé de fait en de nombreux studios (situation avant l'achat) ;

Considérant que le projet, tout en étant contemporain, est respectueux de l'architecture d'origine ;

Considérant en effet qu'il est prévu :

- la restauration de la vitrine commerciale (dégagement de la devanture d'origine),
- la restauration de la façade à rue,
- le remplacement des châssis pvc existants par des châssis bois laqués en blanc,
- la réalisation de céramiques décoratives (sgraffites disparus) ;

Considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité des 3 logements existants :

- meilleure exploitation des espaces (espaces ouverts, conçus de manière rationnelle, souplesse d'utilisation),
- extensions du 3^{ème} étage aux combles (création d'un duplex)
- création de petites terrasses ;

Considérant que les modifications du rez-de-chaussée et la création de terrasses ne portent pas préjudice au voisinage : enclavement des terrasses entre le mur mitoyen en avancée de droite et les annexes existantes de l'immeuble ;

Considérant que le déplacement de la cage d'escalier et la modification de la toiture du volume arrière sont inhérents à la reconfiguration des logements ;

Considérant que la modification de la toiture n'a pas d'impact majeur sur l'immeuble voisin de gauche :

- faible augmentation de la volumétrie,
- aucune rehausse mitoyenne,
- configuration enclavée préexistante de l'immeuble voisin,
- aspect extérieur amélioré (toiture zinc au lieu d'une toiture plate peu esthétique) ;

Considérant de plus l'absence de plaintes lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/2/07 au 16/02/07 ;

Considérant également qu'une série de plans a été signé pour accord par le propriétaire de l'immeuble voisin de gauche (rue Africaine, 60) ;

Considérant que l'avis du SIAMU du 8/01/07 n'émet pas d'objections majeures sur le projet ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité à condition de remplacer les garde-corps des balcons de la façade à rue dans l'inspiration des caractéristiques architecturales d'origine.

La DMS et la SDRB émettent par ailleurs une condition supplémentaire : orner les panneaux d'allège par des sgraffites (en inspiration de la maison voisine), plutôt que par les céramiques proposées.

Considérant en effet que l'immeuble forme un ensemble architectural avec l'immeuble mitoyen de droite.

15^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-227** introduite par **CROTOL sa - Monsieur Toledano**, transformation d'un immeuble de logements et de bureaux : **avenue de la Porte de Hal, 34-35.**

Considérant la situation de la demande en zone administrative, en espace structurant et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 2005-011 (octroyé par le Collège le 17/05/2006) :

- légères adaptations (façades, aménagements intérieurs)
- modification de la répartition des logements au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et création d'un bureau
- placement d'un ascenseur

Considérant que la plupart des adaptations demandées sont liées à une étude plus approfondie du projet : aménagements plus rationnels, proportions affinées ;

Considérant que le placement d'un ascenseur semble judicieux compte tenu du nombre de niveaux et de la taille de l'immeuble ;

Considérant que les adaptations intérieures n'ont pas d'impact sur les qualités patrimoniales de l'immeuble vu son état de dégradation avancée ;

Considérant que les transformations projetées au rez-de-chaussée sont plus adaptées à la configuration de celui-ci : duplex de bureaux en façade à rue (rez-de-chaussée/sous-sol), logement sur toute la largeur de la façade arrière et bénéficiant de la totalité du jardin ;

Considérant que le logement prévu au rez-de-chaussée arrière présente de bonnes conditions d'habitabilité si on le considère comme un logement à une chambre (la chambre 2 pourrait enclaver l'espace de séjour) ;

Considérant toutefois et accessoirement que la salle de bains située en sous-sol n'a pas lieu d'être pour une affectation de bureaux et provoque une confusion quant à l'affectation légale ;

Considérant qu'un local de rangement par logement est maintenu en cave ;

Considérant par contre que les modifications de programme au 1^{er} étage entraînent une augmentation de la densité de l'immeuble: 2 petits logements à une chambre au lieu d'un logement confortable à 3 chambres ;

Considérant que cette modification perturbe également la bonne mixité de logements au sein de cet immeuble de grande capacité : 2 logements à 2 chambres et 5 logements à une chambre (au lieu de 1 studio, 3 logements à 1 chambre, 2 logements à 2 chambres et 1 logement à 3 chambre) ;

Considérant que la modification en façade avant tend à retrouver les caractéristiques d'origine de celle-ci : re-crédation de la 2^{ème} porte à front de rue ;

Considérant que de plus que cette porte permet de créer un accès autonome aux locaux de bureau projetés ;

Considérant en outre que le projet ne prévoit aucune modification de volume extérieur ;

Vu l'avis du SIAMU du 2/10/06 (pas d'objections majeurs au projet) ;

AVIS FAVORABLE à condition :

-de supprimer la baignoire pour la surface affectée au bureau,

-de prévoir un logement à 3 chambres de qualité :

-soit au 1^{er} étage comme initialement prévu,

-soit en modifiant la configuration d'un autre niveau (remarque : un duplex rez-de-chaussée/1er étage côté arrière pourrait être envisagé)

16^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-251** introduite par **Monsieur Van den Steen** avenue Legrand, 71 à 1180 Bruxelles, changement d'affectation du rez commercial , aménager 2 logements et une terrasse et modifier la façade avant : **avenue A. Demeur, 7.**

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation et en ZICHEE du PRAS par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné ;

Considérant que la demande porte sur le réaménagement de l'immeuble en deux logements, avec suppression du rez-de-chaussée commercial, modification de la façade avant, et aménagement d'une terrasse ;

Considérant que le projet propose deux duplex de deux chambres comportant des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant également que les compteurs et des espaces de rangement sont conservés en sous-sol (confirmation en séance);

Considérant que la légère modification de volume au niveau de l'annexe arrière a peu d'impact sur le voisinage, et permet d'obtenir une liaison intérieure directe entre les pièces du bâtiment principal et l'annexe (au niveau du duplex inférieur) ;

Considérant que la superficie de la chambre 2 du duplex inférieur est un peu faible (7,20m²), mais est compensée par une hauteur sous plafond de 3m30, un important hall de nuit et une salle de douches privative ;

Considérant que les deux logements bénéficient chacun d'un espace extérieur, l'un au niveau de la cour au rez-de-chaussée, et l'autre au niveau de la plate-forme du 2^{ème} étage ;

Considérant cependant la situation du bien, très proche de l'angle et donc la proximité importante par rapport aux immeubles de la chaussée de Waterloo ;

Considérant dès lors que la profondeur de la terrasse devrait se limiter en profondeur (au niveau de la cheminée) afin de ne pas créer de vues préjudiciables vers les immeubles voisins arrière mais également vers le voisin de droite ;

Considérant que la disparition du commerce au rez-de-chaussée est compréhensible en zone d'habitation mais implique des modifications importantes au niveau des baies ;

Considérant que les modifications réalisées anciennement : recouvrement du rez-de-chaussée par des plaques en marbre « travertin » et le placement d'enseignes verticale et horizontale n'étaient pas de nature à mettre en valeur cette façade de qualité et sont supprimées dans le présent projet;

Considérant néanmoins que les modifications envisagées au rez-de-chaussée, dérogent au RCUZ, articles 9, 15, 16, 19 et 20 en ce que les fenêtres et la porte, ne respectent pas les caractéristiques d'origine (rythme vertical, proportions, alternance pleins/vides, nombre de divisions, respect de la forme, du relief et de la largeur des profils, vitrage clair,...) et dénaturent l'aspect de la façade ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de se rapprocher de la situation d'origine (1901) au niveau des proportions (plus allongées), des encadrements, en s'inspirant des étages pour les divisions et en rajoutant des soupiraux ;

Considérant en outre que le projet prévoit un crépi de teinte similaire aux briques des étages ou un jeu de briques (à voir sur place) pour la partie située entre les baies du rez-de-chaussée et celles du 1^{er} étage ;

Considérant cependant qu'un choix doit être fait, et que avant tout, un démontage partiel des plaques en marbre devrait être réalisé afin de vérifier que les éléments architectoniques n'ont pas été maintenus ;

Considérant par ailleurs que des erreurs de dessin se retrouvent au niveau des étages (bandeaux au 2^{ème} étage, proportion des impostes, forme des châssis), et que les divisions ont été modifiées par rapport à la situation d'origine (disparition des croisillons et de la division tripartite des impostes centrales), ainsi que la couleur (naturel plutôt que blanc) ;

Considérant néanmoins que ceux-ci sont sobres, en bois, respectent les formes et les divisions principales et s'accordent avec la façade existante ;

Considérant que la position des velux ne respecte pas l'article 22 du RCUZ en ce que ceux-ci ne sont pas axés sur les baies inférieures, mais considérant que ces velux sont peu visibles depuis l'espace public ;

Vu l'absence de plainte durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/07 au 05/02/07 ;

Vu l'avis SIAMU du 13/10/06 ;

AVIS FAVORABLE sur le principe de réaménagement de l'immeuble en deux logements avec suppression du rez-de-chaussée commercial, l'aménagement d'une terrasse et les modifications des châssis des étages,

Il y aurait lieu toutefois de :

- limiter en profondeur (au niveau de la cheminée) la terrasse du 2^{ème} étage ;
- corriger les erreurs de dessin au niveau des étages (bandeaux, proportion des impostes, forme des châssis) ;

AVIS DEFAVORABLE pour les modifications de la façade au rez-de-chaussée telles que présentées (une situation plus proche de celle d'origine (1901) doit être envisagée).

Les membres de la commission proposent un sondage au niveau de la devanture commerciale afin d'évaluer les possibilités de rénovation de la façade d'origine. Dans le cas où le projet modificatif dérogerait toujours au RCUZ, il y aurait lieu de soumettre à nouveau le dossier aux mesures particulières de la publicité.

17^{ème} point : Demande de **permis d'urbanisme 2006-284** introduite par **AUGURIA FUND sa** – Monsieur Laureyssens avenue Huysmans, 90 à 1050 Bruxelles, transformation de l'immeuble pour aménager un commerce et des logements : **chaussée de Charleroi, 79.**

Les membres ont demandés une visite des lieux pour le 06/03/2007, l'avis est en cours.