

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

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

14.02.2003

PREMIER OBJET

-

Demande de la sa BELGOPOSTER pour placer un panneau publicitaire de 8m2 éclairé, chaussée de Wavre, 1019.

Après avoir examiné la demande, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que la demande se situe en zone de publicité générale du RRU (terrain bâti) ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de forte mixité et espace structurant du PRAS ;

Considérant toutefois que le panneau devrait se situer à 5m en retrait de l'alignement en vertu du RRU et que le demandeur souhaite le placer à 50cm seulement ;

Considérant que le bâtiment voisin abrite les Glacières qui sont classées ;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'implantation et de protection du patrimoine classé ;

Considérant que le panneau proposé est implanté en biais sur un terrain découvert et qu'il est en conséquence contraire au bon aménagement des lieux et à la prescription H.24 du PRAS ;

Avis défavorable.

DEUXIEME OBJET

-

Demande de la SA PUBLIFER pour placer 5 dispositifs publicitaires, boulevard du Triomphe (terrain SNCB).

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

Considérant que la demande prétend s'inscrire en conformité avec l'article 24 (titre VI, section 2) ;

Considérant qu'aucune politique globale d'information n'a été établie par la Commune ou la Région impliquant le placement de ces panneaux ;

Considérant que les panneaux sont placés en espace privé non accessible aux piétons ;

Considérant que seule une face est visible et que dès lors seule de la publicité événementielle ou de l'information peuvent être affichées ;

Vu les déclarations du demandeur indiquant son intention de placer principalement de la publicité commerciale ;

Considérant que la carte 4 du PRD confère à la voirie et à ses abords un statut d'espace vert assurant un rôle de relais paysager et/ou social et/ou écologique sur les continuités vertes et que les panneaux projetés ne s'inscrivent pas dans cet objectif,

Avis défavorable.

DERDE VOORWERP

-

Dossier 13.409 – Aanvraag van de heer Tom CNOP tot het plaatsen van een verhoogd terras, Invalidenlaan, 176.

Na een gedachtenwisseling brengt de overlegcommissie, met eenparigheid, het volgend advies uit :

Gezien dat het gebouw gelegen is, enerzijds in het Gewestelijk Bestemmingsplan in een woongebied en anderzijds in het bijzonder bestemmingsplan nr 1A in een gebied voor gesloten woningbouw (11/04/1969) ;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het uitbreiden van 3,2 m van een bestaand terras (met toegangstrap naar de tuin) gelegen op de gelijkvloerse verhoogde verdieping van een appartementsgebouw ;

Gezien de belangrijke afmetingen van dit terras (3,65 m breedte op 4,5 m lengte) ;

Overwegende dat de uitbreiding van dit terras volledig in een non aedificandi van het BBP gebeurt ;

Gezien de belangrijke afwijking aan het BBP inzake bouwdiepte (3,2 m) en de rechtstreekse zichten op de langs de rechterkant naastgelegen eigendom ;

Overwegende niettemin dat het naastliggende gebouw terrassen heeft die uitspringen ten opzichte van de voorziene bouwdiepte van het BBP ;

Gezien er geen bezwaren werden ingediend ;

Gunstig advies onder voorbehoud :

- **De diepte van het terras te beperken tot de diepte van de terrassen van het naastgelegen gebouw (rechterkant)**
- **Een installatie voorzien ten einde de zichten in strijd met het burgerlijk wetboek te vermijden ;**
- **Gewijzigde plannen ter goedkeuring indienen en dit voorafgaandelijk aan de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning.**

(Considérant la situation de la demande en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et en zone résidentielle fermée du plan particulier d'affectation du sol n° 1A (11/04/1969) ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir de 3,2 m une terrasse existante (avec escalier d'accès au jardin) située au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble à appartements ;

Considérant les dimensions importantes de cette terrasse (3,65 m de large sur 4,5 m de long) ;

Considérant que l'extension de la terrasse se situe entièrement en zone non aedificandi du PPAS ;

Considérant l'importante dérogation au PPAS en matière de profondeur (3,2 m) et les vues droites sur le bien voisin de droite ;

Considérant néanmoins que l'immeuble voisin comporte des terrasses débordant du gabarit prévu au PPAS ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la profondeur de la terrasse à celle des terrasses du bâtiment voisin de droite ;**
- **prévoir un dispositif permettant d'éviter les vues non conformes au code civil ;**
- **introduire des plans modificatifs pour approbation avant délivrance du permis d'urbanisme.)**

QUATRIEME OBJET

-

Dossier 13.464 – Demande de Monsieur et Madame LOIX-RUFFLART pour transformer la maison sise avenue des Meuniers, 58.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :
Considérant la situation de la demande en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur un niveau (véranda) et d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation suite à procès-verbal (véranda) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant que la profondeur totale du rez-de-chaussée ne dépasse pas 12m ;

Considérant que la véranda s'appuie sur un mur mitoyen existant du côté gauche (n° 56) ;

Considérant l'avis favorable émis par la commission de concertation du 6 décembre 2002 sur la demande d'extension arrière de la maison voisine de droite (n° 60) ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU peut être accordée ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

CINQUIEME OBJET

-

Dossier 13.466 – Demande de la sprl PATGREVEST pour démolir une maison et construire un immeuble à 3 appartements et bureaux au rez-de-chaussée, avenue Jean Van Horenbeek, 40-42.

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

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol et en zone artisanale du plan particulier d'affectation du sol n° 43 (17/04/1962) ;"

Considérant qu'il s'agit de démolir une maison existante sans caractère particulier et de construire un immeuble à 3 appartements comprenant 155 m² de bureaux au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces bureaux seront regroupés avec les bureaux autorisés dans l'immeuble voisin à construire, ce qui représentera un total de 210 m² ;

Considérant que le solde positif de la maille de la CASBA (PRAS) permet à ce jour la réalisation du projet ;

Considérant que la superficie des nouveaux logements compense largement celle de la maison à démolir ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du PPAS ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir l'aspect esthétique de la façade, vu le nombre de divisions prévus dans les châssis ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir des châssis en bois ou alu thermolaqué.

SIXIEME OBJET

-

Dossier 13.462 – Demande de Monsieur D. WINNERS pour transformer la maison sise avenue Gustave Demey, 150.

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

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et en zone de construction d'habitations fermées du plan particulier d'affectation du sol n° 21 (16/11/1956) ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un garage existant en fond de parcelle et de construire une remise à côté de ce garage à démolir ;

Considérant que la remise se situe en zone d'arrière-bâtiments du PPAS, qui y autorise la construction de garages privés ;

Considérant que la superficie de la remise correspond approximativement à celle du garage à démolir (environ m²) ;

Vu l'absence de caves suffisantes ;

Considérant que ce volume sera partiellement enterré à l'arrière vu le relief du terrain ;

Considérant que l'accès dallé vers l'arrière est supprimé au profit d'une zone de pleine terre plantée ;

Considérant que le RRU interdit tout stationnement en zone de recul et préconise un maximum de zone en pleine terre ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **fournir un plan détaillé d'aménagement des abords supprimant toute possibilité de stationnement sur la parcelle et réduisant de manière significative la superficie de la terrasse afin d'augmenter la zone de pleine terre ;**
- **fournir un plan d'élévation de la remise dont la hauteur n'excèdera pas 2,2m sous plafond.**

SEPTIEME OBJET

-

Dossier 13.435 – Demande de Monsieur AS-SAYED pour transformer une habitation en 5 logements et un commerce, boulevard du Triomphe, 53.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 4 voix (AATL, DMS, IBGE, SDRB) contre une (Commune), **l'avis défavorable suivant :**

Considérant que la demande vise à transformer une habitation en 5 logements et 1 commerce ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS ;

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de permis d'urbanisme précédente en date du 19 mars 2002 et le PV d'infraction faisant suite ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités architecturales de cet immeuble ;

Considérant que le projet comporte un trop grand nombre de logements, ne comporte ni caves, ni locaux communs, modifie les baies du sous-sol sans nécessité et propose une lucarne de trop grande importance ;

L'avis favorable de la Commune est libellé comme suit :

HUITIEME OBJET

-

Dossier 13.469 – Demande de Monsieur A. FRANCOYS pour modifier la destination du rez-de-chaussée (logement en activité de production de bien immatériel) ajouter un étage à son immeuble sis rue des Paysagistes, 54.

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

Considérant qu'il s'agit d'agrandir un immeuble de logements par l'ajout d'une toiture mansardée et des extensions arrières sur deux niveaux et d'y installer une APBI au rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle toiture s'inscrit dans le gabarit des toitures des deux immeubles mitoyens ;

Considérant la situation particulière de la parcelle sur un angle et son exigüité ;

Considérant dès lors que la couverture totale de la parcelle est acceptable et améliore la qualité des locaux situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que la superficie de logement dans la toiture compense la perte du logement du rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que le projet prévoit l'aménagement de terrasses qui engendrent des rehausses importantes de mitoyens et dispositifs destinés à éviter les vues droites portant atteinte aux qualités résidentielles du bien voisin de droite (n° 35) : perte de luminosité, de vues,... ;

Considérant que les fenêtres de toiture portent atteinte aux qualités architecturales de l'immeuble ;

Avis favorable à condition de :

- **transformer les terrasses arrières au 1^{er} et 2^{ème} étage en toiture plate non accessible et supprimer les rehausses de mur mitoyen conséquentes ;**

- **remplacer les fenêtres de toiture par des chiens assis.**

NEUVIEME OBJET

-

Dossier 13.418 – Demande de Monsieur PHAM-NGOC-QUOC TAI pour transformer une maison d'habitation, rue du Villageois, 84. (plan modificatifs – voir commission de concertation du 8 novembre 2002).

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

Vu les documents complémentaires examinés en séance ;

Considérant que l'extension est limitée à 1m de largeur et respecte une zone de recul latéral de 3m, ce qui ne porte préjudice ni à l'habitation voisine, ni à l'homogénéité des gabarits et des zones de recul latéral des immeubles de la rue ;

Considérant que le voisin du n° 82 a marqué son accord, en séance, sur le projet modifié ;

Considérant que vu l'abandon de l'aménagement d'une nouvelle chambre en fond de rez-de-chaussée, il n'y a plus d'atteinte aux conditions d'habitabilité ;

Avis favorable.

Il y a lieu d'introduire des plans complets pour approbation avant délivrance du permis d'urbanisme.

DIXIEME OBJET

-

Demande de la SA URBAN MEDIA pour placer une publicité culturelle sur un pilier du Pont Beaulieu / E 411.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet par une voix (Commune) contre 4 abstentions, l'avis suivant :

Considérant que cet emplacement se situe en espace structurant du PRAS:

Considérant qu'il s'agit d'une publicité à caractère culturel et précaire de la demande (campagne de 1 an) qui sera placée le long d'une voirie prolongeant l'E411 et non à proprement parlé sur celle-ci;

Considérant que la vitesse est limitée à 50km/h à cet endroit ;

Considérant l'avis favorable de l'A.E.D. ;

Avis favorable sous réserve d'accord de la police.

Il y a lieu de fournir un plan d'implantation et une notice explicative des dispositifs d'accrochage avant transmission du dossier au fonctionnaire délégué.