

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

06.06.2003

PREMIER OBJET

Dossier 13.498 – Demande de la SPRL SERON & Co pour agrandir et changer l’affectation d’un atelier en fond de parcelle en logement, chaussée de Wavre, 1613.

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

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation, en liseré de noyau commercial et le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par le gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit d’agrandir et de transformer un atelier situé en fond de parcelle en logement ;

Considérant que ce logement ne dispose pas de conditions d’habitabilité satisfaisantes (orientation plein nord, promiscuité avec les logements situés dans le bâtiment à front de voirie, ...) ;

Considérant la surdensification de la parcelle comportant déjà un immeuble à trois logements ;

Considérant que les importantes rehausses des murs mitoyens portent atteinte à l’intérieur de l’îlot et aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis défavorable.

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.519 – Demande de Monsieur SERVAYE Philippe pour agrandir à l'arrière, l'immeuble situé avenue G.E. Lebon, 131.

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 le gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de créer une extension prolongée par une véranda semi-circulaire en façade arrière, d'appliquer un nouvel enduit en façade avant et de remplacer la porte de garage ;

Considérant que le terrain de gauche n'est pas bâti ;

Considérant la profondeur importante de la parcelle ;

Considérant que seule la véranda semi-circulaire est en dérogation vis-à-vis du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'aucune extension ni rehausse du mur mitoyen de droite n'est nécessaire ;

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

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le Code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'il y a lieu de verduriser la zone de recul ;

Avis favorable sous réserve de :

- respecter le Code civil en matière de vues ;

- verduriser la zone de recul le long des mitoyens.

TROISIEME OBJET

Dossier 13.516 – Demande de Madame TOLLEMANS Dominique Anne pour créer un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue de l'Eglise St. Julien, 41.

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 le gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'aménager un logement supplémentaire dans une maison comprenant 4 appartements (suppression de la porte de garage, agrandissement des baies à l'arrière et aménagement de la cour) et de régulariser la toiture à versants ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction en matière d'urbanisme a été dressé pour la construction d'une toiture à versants en lieu et place d'une toiture plate ;

Considérant que la dérogation en matière de profil de toiture est atténuée par le projet d'extension en toiture plate du N°45 voisin (Mr COURTMANS) ;

Considérant que la fermeture de la terrasse est une réalisation de minime importance et ne modifie pas la typologie de la maison ;

Considérant que l'amélioration de l'aménagement de la cour participe à la qualité du futur logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que les conditions d'habitabilité et de confort des logements sont prises en compte sauf en ce qui concerne le logement sous toiture qui ne respecte pas le RRU quant à la hauteur et à l'éclairage ;

Considérant l'absence de réclamations ;

Avis favorable à condition de rattacher les surfaces habitables des combles au logement du 3ème étage de sorte à ne pas avoir plus de 4 logements dans l'immeuble.

Des plans modificatifs doivent être soumis à l'accord de la commune avant délivrance du permis .

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.509 – Demande de Madame DJEBBI Leila pour transformer, agrandir et modifier le nombre de logements (de 2 à 3) dans l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1999-2001.

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 et 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 d'agrandir et de transformer un immeuble à deux logements en vue d'y établir un troisième logement ;

Considérant que les travaux portent sur le rehaussement de toiture d'annexes existantes, la création d'une lucarne en toiture arrière et le placement d'un abri de jardin et d'une pergola ;

Considérant la situation partiellement enterrée des annexes, résultant du relief du terrain ;

Considérant que le projet ne donne lieu à aucune surélévation de mur mitoyen ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant que les conditions d'habitabilité du logement dans les combles ne sont pas conformes au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant les dimensions excessives de l'abri de jardin et de la pergola ;

Avis favorable à condition de :

- limiter la superficie de l'abri de jardin à 10m² et la hauteur du faîte à 2,50m, de l'implanter à une distance minimum de 1,90 m des limites mitoyennes ou l'adosser à des murs existants ;
- déplacer la pergola de sorte qu'elle soit implantée à minimum 1,90m des limites mitoyennes, en réduire la hauteur à 2,5m ;
- lier les pièces habitables des combles au logement du 1er étage ;
- tous les nouveaux châssis et portes doivent être en bois.

Des plans modificatifs doivent être soumis à l'accord de la commune avant délivrance du permis.

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.511 – Demande de Monsieur HEIM G. pour transformer et agrandir l'immeuble sis rue des Deux Chaussées, 30.

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

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 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 :

Dossier 13.514 – Demande de l'AED/Direction Voiries pour réaménager le carrefour entre l'avenue et la chaussée de Tervueren.

" Considérant que l'aménagement est de nature à améliorer la sécurité du carrefour pour tous les usagers ;

Considérant que le regroupement des arrêts de tram va faciliter les traversées piétonnes et que les nouveaux quais sont de nature à répondre à la volonté de faciliter les accès aux PMR ;

Considérant que l'avenue de Tervueren est située en ZICHEE et en espace structurant, qu'il y a lieu d'uniformiser celle-ci et de respecter son aspect esthétique et historique ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir des portiques, de couleur verte, pour supporter les feux protégeant les traversées piétonnes et cyclistes;

- prévoir des abribus de même conception que ceux existants situés à proximité du musée du tram et ne pas placer de publicité sur ceux-ci ;

- prévoir des panneaux de signalisation de petites dimensions ;

- déplacer la poubelle et la placer à proximité du banc ;

- revoir l'éclairage de la sculpture afin de l'intégrer au site ;

- améliorer la signalisation de la piste cyclable venant de la drève de la Demi-heure ;

- replanter les arbres de ce carrefour de manière symétrique pour recomposer les alignements.

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.525 – Demande de Monsieur Yvan VEULEMANS pour la démolition et la reconstruction d'une annexe et d'une lucarne en toiture, rue du Docteur, 34.

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 réalisation d'une extension arrière sur deux niveaux et la création d'une lucarne en toiture arrière ;

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

Considérant que le voisin de gauche (n° 32) a introduit une demande d'extension similaire ;

Considérant cependant la réclamation introduite par le voisin de droite (n° 36), relative à la profondeur de l'extension à l'étage ;

Avis favorable à condition :

- de limiter la profondeur de l'extension à 3m à l'étage ;

- de remplacer le parement de la façade arrière en brique par un enduit de teinte claire.

La commission considère qu'une extension du rez-de-chaussée jusqu'à la profondeur de l'annexe du voisin de gauche peut être autorisée.

Plans à soumettre à la commune avant délivrance du permis.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.524 – Demande de Monsieur Yves COSYNS pour agrandir sa maison à l'arrière et placer une lucarne en toiture, rue du Docteur, 32.

•

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 réalisation d'une extension arrière au premier étage et la création d'une lucarne en toiture arrière ;

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

Considérant que le voisin de droite (n° 34) a introduit une demande d'extension similaire ;

Considérant les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur ;

Avis favorable à condition :

- de limiter l'extension à l'étage à 3m de profondeur ;
- de remplacer le parement de la façade arrière en brique par un enduit de teinte claire.

Plans à soumettre à la commune avant délivrance du permis.

NEUVIEME OBJET

Dossier 13.519 – Demande de Monsieur et Madame CHAPELLE pour construire une véranda, immeuble situé avenue Docteur E. Cordier 27.

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 le gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de créer une véranda sur la terrasse existante du bel-étage d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la cloison mitoyenne en matériau léger n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses en matière de murs mitoyens ;

Considérant la faible rehausse (+/- 1,00m) du mitoyen de droite (n° 25) ;

Considérant l'orientation nord-ouest de ce mitoyen par rapport à la maison de droite (n° 25) ;

Considérant que le recouvrement du palier de l'escalier et de nature à créer un volume inutile ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant que le demandeur reconnaît des erreurs sur le plan et qu'en particulier la terrasse mesure environ 1,80m ;

Avis favorable à condition :

- de supprimer la toiture et les parois prévues pour couvrir et fermer le palier de l'escalier ;
- de réaliser un mitoyen de 30cm d'épaisseur en maçonnerie coté droit (n° 25) ;
- de réaliser un retour d'au moins 60cm évitant les vues obliques vers le fond voisin de droite (n° 25) ;
- de prévoir des châssis en bois ;
- de limiter à l'axe du mitoyen la corniche de la couverture de la terrasse.

Plans à soumettre à la commune avant délivrance du permis.

DIXIEME OBJET

Dossier 13.508 – Demande de Monsieur et Madame LILLON-MICHEZ pour ajouter un étage sur l'immeuble sis au boulevard des Invalides, 44.

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 le gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de l'ajout d'un étage sur la toiture plate d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la volumétrie et l'esthétique du projet s'accordent aux caractéristiques des bâtiments voisins ;

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

Considérant l'absence de réclamations ;

Avis favorable.

ONZIEME OBJET

Dossier 13.518 – Demande de Monsieur KURAOGLU pour construire un immeuble à 4 appartements, avenue Hugo Van der Goes, 5/7.

o

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 le gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 4 logements comportant 3 emplacements de stationnement et que l'aménagement de la zone de recul permet de maintenir un emplacement de stationnement en voirie ;

Considérant que le présent projet fait suite à un refus de permis d'urbanisme pour une demande visant la construction d'un immeuble à 6 appartements ;

Considérant que le nouveau projet nécessite une rehausse du mur mitoyen gauche limitée à 1,50 m de hauteur sur 3m de profondeur (3,90 m dans la demande précédente) ;

Considérant que cette rehausse est située au Nord-Est du voisin de gauche et qu'elle ne nuit dès lors pas à l'ensoleillement ;

Considérant que le débordement en façade avant (saillie de 1,01 m) est limité au 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant la réclamation des voisins du n°13 (gauche)

;Considérant la suppression d'une " dent creuse " et l'apport de nouveaux logements ;

Considérant certaines imprécisions du plan ;

Considérant la hauteur sous plafond insuffisante du logement sous toiture ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire l'impact de la lucarne en façade avant ;

Avis favorable à condition :

- de supprimer les murets des terrasses inaccessibles du 3ème étage ;

 - de prévoir, coté gauche n° 13 au 3ème étage, une fenêtre identique à celle du 2ème étage ;

 - de prévoir coté droit au 3ème étage une porte fenêtre identique à celle du 2ème étage et de placer un garde-corps immédiatement devant cette porte-fenêtre ;

 - de reculer dans le volume de toiture la lucarne en façade avant ;
- de porter la hauteur sous-plafond dans les lucarnes à 2m 30 ;
- de prévoir des châssis, porte d'entrée et porte de garage en bois ou en aluminium ;

- de maintenir les équipements techniques de l'ascenseur dans le volume de la toiture ;

Des plans modificatifs doivent être soumis à la commune avant délivrance du permis.

SIXIEME OBJET

Avis favorable

Considérant l'absence de réclamation

Considérant que le projet améliore l'esthétisme de la façade avant ;

Considérant que l'extension donne lieu à de faibles rehausses de murs mitoyens ;

Considérant l'étroitesse de la parcelle ;

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

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la réalisation d'une extension arrière au rez-de-chaussée et la création de lucarnes en toiture avant et arrière;

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