

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

14-12-2004

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr H.CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS , Secrétaire-adjointe
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 13.757 – Demande de Mr et Mme GROUTARS-BORLEE pour la construction d'une véranda à l'arrière de leur maison unifamiliale, avenue Pré des Agneaux n° 51B.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Au PPAS n° 21 : zone artisanale

DESCRIPTIF : Extension arrière au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale (véranda).

ENQUETE : L'enquête publique s'est déroulée du 19 novembre au 3 décembre 2004.
Aucune réclamation ni demande d'audition ne nous est parvenue.

MOTIFS : - actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

Présent : Mr. Groutars.

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 et en zone artisanale au plan particulier d'affectation du sol n° 21 arrêté par arrêté royal du 16 novembre 1956 ;
Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale 3 façades située en intérieur d'îlot par la construction d'une extension arrière (véranda) au rez-de-chaussée ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant la configuration particulière de la parcelle, le dégagement du jardin sur la gauche de la parcelle, la position de la véranda projetée au nord-est de la parcelle de droite et la présence d'un mur de clôture relativement élevé en fond de parcelle ;
Considérant que le projet prévoit le maintien de la haie mitoyenne existante ;
Considérant l'absence de réclamation introduite en cours d'enquête publique ;
Considérant que la seule modification de mitoyen consiste à remplacer la palissade existante entre les n° 51A et 51B par un mur mitoyen de 3,80 m;
Considérant que le volume projeté est conforme aux prescriptions du PPAS ;
Considérant l'accord écrit du voisin (n° 51A) sur la réalisation des travaux de la demande ;

Avis favorable à condition de prévoir un vitrage translucide sur les premiers 60 cm depuis la limite mitoyenne, afin de respecter les obligations légales concernant les vues obliques.

-
-
-
-

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.818 – Demande de Mr DEKETELAERE et Mme TEIRLYNCK pour le réaménagement et la rehausse d'un niveau de la maison unifamiliale sise rue Valduc n°119.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
Au PPAS n° 11 : zone de construction fermée

DESCRIPTIF : Réaménagement de la maison avec rehausse d'un niveau.

ENQUETE : L'enquête publique s'est déroulée du 19 novembre au 3 décembre 2004.
Aucune réclamation ni demande d'audition ne nous est parvenue.

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 11 en matière de matériaux de façade.

Présents : Mr. Deketelaere, Mme Teirlynck et Mr. Perier, auteur de projet.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de constructions fermées au plan particulier d'affectation du sol n° 11 (31 octobre 1984) ;
Considérant qu'il s'agit de réaménager et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'un étage supplémentaire et d'aménager une terrasse sur une partie de sa toiture ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'implantation et le gabarit du nouveau volume sont conformes aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;
Considérant que l'impact visuel de la nouvelle terrasse depuis l'espace public doit être atténué;
Considérant l'absence de réclamations introduites en cours d'enquête publique ;
Vu la déclaration faite en séance par le demandeur à propos d'une variante pour l'habillage en bois des façades de l'étage supérieur ;
Considérant que la dérogation en matière de matériaux (bois au lieu de brique) de façade permet de mieux distinguer l'extension de la partie existante ;

Avis favorable à condition :

- de prévoir un retrait complémentaire de 50 cm pour le solarium côté rue
- de soumettre à l'approbation du Collège échevinal le détail de l'habillage en bois des façades de l'étage supérieur

TROISIEME OBJET

Dossier 13.783 – Demande de la SA HANSEN pour aménager une placette, boulevard du Souverain 382/avenue des Nénuphars 50.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTIF : aménagement d'une placette
ENQUETE : du 23 octobre au 23 novembre 2004. Pas de réclamation ni de demande d'audition.
MOTIF : - création de voies de communication

Présents : Messieurs Lamensch et Pirart.

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'aménager une placette à l'extrémité d'une voirie en cul-de-sac en cours de réalisation et destinée à devenir publique ;
Considérant que cet aménagement fait suite à l'une des conditions émises par la commission de concertation du 2 avril 2004 relatives à la demande de permis visant l'urbanisation du site de l'ancien athénée flamand (« introduire une demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement de la place en liaison avec le Madison ») ;
Considérant que l'aménagement de la placette reprend les caractéristiques de la voirie contiguë et permet de créer un lien cohérent entre les deux sites (projets Hansen et Madison) ;
Considérant l'absence de réclamation durant l'enquête publique ;

Avis favorable à condition :

- de rétrocéder la placette à la commune
- de délimiter les groupes d'emplacements de stationnement par des haies de même essence que celle prévue pour les haies le long de la voirie d'accès depuis le boulevard du Souverain
- de renforcer le caractère vert de l'aménagement dans l'ilôt central et de part et d'autre de la liaison piétonne (escalier) entre les deux développements immobiliers

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.816 – Demande de Madame Marie-Pierre DARCHY pour la construction d'une extension arrière sur deux niveaux de la maison unifamiliale, sise avenue Isidore Geyskens n° 45.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation
DESCRIPTIF : Construction d'une extension sur deux niveaux (rez-de-chaussée et rez-de-jardin) à l'arrière d'une maison unifamiliale.
ENQUETE : L'enquête publique s'est déroulée du 19 novembre au 3 décembre 2004 et a donné lieu à une demande d'audition.
MOTIFS : - Actes et travaux en intérieur d'ilôt (PRAS 0.6)
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur

Présents : Mme Darchy, l'auteur de projet, Mr. Marin et Mme Prévost, voisins.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il s'agit de réaménager et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'extension projetée n'engendre aucune rehausse, ni prolongation des mitoyens au rez-de-chaussée et à l'étage;
Considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur des murs mitoyens au rez-de-jardin pour préserver le caractère verdoyant des jardins ;
Considérant l'impact minime de l'objet de la demande sur le voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur est acceptable ;

Avis favorable à condition :

- de limiter la profondeur des murs mitoyens au rez-de-jardin à la première terrasse (supprimer le prolongement projeté de 60 cm)
- de prévoir un garde-corps dans le plan de la façade devant la porte-fenêtre de la chambre du 1^{er} étage

Des plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège avant la délivrance du permis.

CINQUIÈME OBJET

Dossier 13.835 – Demande de Madame ORINS C. pour construire une maison 4 façades, avenue des Traquets, 153.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n° 17 : zone résidentielle semi-ouverte

DESCRIPTIF : construire une maison 4 façades

ENQUETE : du 23 novembre au 7 décembre 2004. 15 lettres de réclamations/demandes d'audition sont parvenues.
Elles concernent principalement :

- L'importante imperméabilisation du terrain en forte pente qui engendrera des problèmes d'infiltration et d'humidité de l'immeuble voisin (av. des Traquets)
- L'importante surface bâtie au sol et la proximité de la maison projetée vis-à-vis du terrain voisin (av. des Traquets)
- La hauteur de la maison qui dépasse de 2 m la hauteur autorisée par le PPAS : réduction de l'ensoleillement et altération de la vue depuis les terrasses de l'immeuble voisin av. des Traquets
- L'insécurité engendrée par cette construction sur un terrain de fond

MOTIFS : - actes et travaux en intérieur d'îlot
- dérogation aux prescriptions du PPAS n° 17 en matière de gabarit

Présents : Mme Orins, l'auteur d'éprojet, Mr. Jadoul, Mme Courtin, Le Conseil de Gérance de la résidence « Traquets I » et le représentant de l'Hotelière.

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 et en zone résidentielle semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n° 17 (27/10/1981) ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison 4 façades en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'implantation projetée est conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la hauteur sous corniche de la maison dépasse de 2 m celle autorisée par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant cependant que la hauteur sous corniche de 6 m autorisée par le plan particulier d'affectation du sol, à mesurer par rapport au niveau du trottoir, a été fixée dans le plan particulier d'affectation du sol de 1960, vis-à-vis d'une voirie qui n'a jamais été réalisée et que lors de la modification de ce plan particulier d'affectation du sol en 1981, le niveau de référence a été modifié sans que les hauteurs sous corniche ne soient adaptées ;

Considérant que cette maison (de gabarit rez partiellement enterré+1+toiture) se situera en contrebas des immeubles de l'avenue des Citrinelles et à une distance d'au moins 26 m de l'immeuble (de gabarit rez+2+toiture à deux niveaux) de l'avenue des Traquets ;

Considérant que le gabarit projeté n'est en soi pas excessif en regard du relief du terrain et du bâti environnant;

Considérant qu'afin d'atténuer l'impact de la dérogation sollicitée, il y a lieu de prévoir une toiture à 4 versants supprimant les pignons nord et sud ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- prévoir une toiture à 4 versants supprimant les pignons nord et sud ;
- fournir une note et un plan précisant la gestion de l'écoulement des eaux pluviales ;
- revoir la composition des façades (notamment la proportion des baies) et le choix des matériaux
- fournir un plan d'aménagement détaillé des abords et du chemin d'accès

Des plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège avant la délivrance du permis.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.826 – Demande de la SA MOBISTAR pour placer 6 antennes GSM/UMTS sur 3 mâts ainsi que du matériel de radiocommunication sur la toiture de l'immeuble sis rue E. Rotiers, 5-7.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
Au PPAS n° 40 : zone de construction pour immeuble à appartements

DESCRIPTIF : placement de 6 antennes GSM/UMTS sur 3 mats + matériel de radiocommunication sur la toiture de l'immeuble

ENQUETE : du 24 novembre au 8 décembre 2004. Pas de réclamation ni de demande d'audition.

MOTIF : - dérogation aux prescriptions du PPAS n° 40 en matière de toitures

Présents : Me Berger et Mr. Malvone de la SA Mobistar.

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 et en zone de construction pour immeuble à appartements du plan particulier d'affectation du sol n° 40 (28/12/1967) ;

Considérant qu'il s'agit de placer 6 antennes GSM/UMTS sur 3 mâts ainsi que du matériel de radiocommunication sur la toiture plate d'un immeuble de logements ;

Considérant que ces antennes sont destinées à remplacer le site actuel de Mobistar implanté sur l'immeuble voisin (avenue Van Horenbeeck 41) ;

Considérant que les seules saillies au-dessus de la toiture autorisées par le plan particulier d'affectation du sol concernent les cages d'ascenseurs et cheminées ;

Considérant cependant que lors de l'adoption de ce plan particulier d'affectation du sol, les antennes GSM n'existaient pas ;

Considérant en outre que ce plan particulier d'affectation du sol est en cours d'abrogation ;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS est acceptable ;

Considérant que les antennes projetées sont disposées conformément au RRU ;

Considérant que l'immeuble concerné ne possède aucun intérêt architectural particulier ;

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

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **démonter les antennes et le matériel de radiocommunication du site Mobistar implanté sur l'immeuble voisin situé avenue Van Horenbeeck 41**
- **regrouper les différentes baies et diminuer l'emprise de la structure métallique qui les supporte, de manière à réduire l'impact visuel du matériel de radiocommunication**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,
J. BAYOT

Le Président,
A. LEFEBVRE