

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

26-08-2010

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mme. V. LAMBOT, membre AATL-DU
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB excusée
Mme F. CORDIER, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme A.-F. LANGENDRIES, Secrétaire
Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

1^{er} OBJET

Dossier 15042 – Demande de Monsieur DEREUME pour transformer un immeuble de 3 logements en immeuble de 4 logements et remplacer les châssis en façade avant, avenue Charles Madoux 11

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : Transformer un immeuble de 3 logements en immeuble de 4 logements et remplacer les châssis en façade avant

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Madame RONSE, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 transformer un immeuble de 3 logements en immeuble de 4 logements et de remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la situation de droit du bien consiste en un immeuble de rapport avec trois logements répartis comme suit :

- un appartement à une chambre au rez-de-jardin (-1),
- un logement au rez-de-chaussée et
- un duplex au 2^{ème} étage et sous les combles ;

Considérant que le quatrième logement, aménagé entièrement sous les combles, est un studio avec mezzanine et que tous les autres appartements comportent une chambre à coucher ;

Considérant que l'aménagement et la première occupation de ce studio a eu lieu sous le régime de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses du 31/03/1967, au vu du relevé des inscriptions de la population ;

Considérant toutefois que les travaux réalisés permettant l'aménagement du logement supplémentaire (en toiture) étaient soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant que ces derniers ne respectent pas les dispositions du règlement communal sur les bâtisses en matière de normes d'habitabilité ;

Considérant que la superficie plancher de l'immeuble est limitée à environ 260 m² ;

Considérant de plus que les logements y aménagés sont tous de petite taille ;

Considérant dès lors que la demande ne présente pas une grande diversité au niveau des types de logements ;

Considérant en outre que la demande traduit une surdensification de la parcelle ;

Considérant l'annexion des combles à l'appartement n° 3 permettrait la réalisation d'un logement plus spacieux en duplex ;

Considérant qu'il ressort de la lecture des plans que le mur mitoyen de droite (vers le n° 9) ne permet pas de respecter le code civil en matière de vues, contrairement aux renseignements repris sur les plans annexés au permis d'urbanisme n° 12.740 délivré le 11/07/1997 ;

Considérant que les châssis d'origine étaient en bois peint en blanc, munis de simple vitrage et que ceux placés en façade avant sont en PVC blanc lisse et munis de double vitrage ;

Considérant que ces derniers proposent une double division en lieu et place des divisions tripartites existantes de droit aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bien ;

Considérant qu'ils s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que ces menuiseries améliorent les conditions de confort de ces logement, notamment en matière d'isolation thermique ;

Considérant toutefois que le dessin de la porte d'entrée, fortement modifié, nuit à l'esthétique générale de la façade avant du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant en outre que la modification de matériau et de dessin de la porte d'entrée (bois peint en blanc remplacé par du PVC lisse) ne s'intègre pas suffisamment discrètement à l'aspect architectural du bien ;

Considérant par conséquent que la porte d'entrée placée est de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **unifier l'appartement du 1^{er} étage et le studio des combles en un seul duplex présentant au minimum deux chambres,**
- **lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, prévoir des menuiseries en bois peint en blanc ou en PVC structuré blanc avec dispositif d'évacuation des eaux invisible et sans aucune grille de ventilation,**
- **prévoir une nouvelle porte d'entrée en bois respectant le dessin d'origine (permis d'urbanisme n° 538, délivré le 09/01/1914),**
- **rehausser le mur mitoyen de droite (vers le n° 9), en vue de respecter le code civil en matière de vues (minimum 1,80 m par rapport au niveau fini de la terrasse accessible depuis le rez-de-chaussée).**

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

2^{ème} OBJET

Dossier 15014 – Demande de Monsieur et Madame LIETAER - TAVARES BASTOS pour remplacer les châssis en façade avant et rénover une maison unifamiliale sise avenue Pré des Agneaux 13

ZONE :	Au PRAS : Zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial
DESCRIPTION :	Remplacer les châssis en façade avant et rénover une maison unifamiliale
ENQUETE :	néant – uniquement pour avis
MOTIF:	Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
AUDITION :	Monsieur et Madame LIETAER-TAVARES BASTOS, les demandeurs

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de remplacer les châssis en façade avant et rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **le réagencement des espaces de vie du rez-de-chaussée (cuisine en façade à rue avec création d'un petit sas d'entrée, salon côté jardin et élargissement des baies intérieures),**
- **le réaménagement du 1^{er} étage avec la création d'un puits de lumière (plancher en dalles de verre sur le palier),**
- **la démolition des cheminées,**
- **la modification des baies à l'arrière du rez-de-chaussée (élargissement),**
- **la modification de l'habillage de la lucarne du versant avant de la toiture (en zinc gris clair),**
- **le remplacement du revêtement de la toiture (en tuiles gris anthracite) avec placement d'une fenêtre supplémentaire dans le versant arrière,**
- **le placement d'une descente d'eaux pluviales en zinc anthracite en façade à rue avec dauphin en fonte et**
- **le remplacement des châssis en façade avant de la maison (en bois foncé) ;**

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que la modification des baies à l'arrière du rez-de-chaussée en une large porte-fenêtre (environ 3,20 m sur une hauteur de +/- 2,45 m) permet une augmentation sensible de l'éclairage naturel de ce niveau ;

Considérant que les transformations intérieures du bien (élargissement de la baie intérieure, démolition des cheminées et d'une cloison) permettent de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que le projet prévoit de placer un châssis avec division tripartite (entièrement ouvrante) et imposte fixe, en façade à rue, au rez-de-chaussée, en lieu et place du grand châssis fixe ;

Considérant dès lors que la demande améliore la ventilation naturelle de ce niveau ;

Considérant que les deux nouveaux châssis du 1^{er} étage (de la façade avant) ne disposeront d'aucune division, de sorte à assurer un éclairage naturel maximum à la chambre ;

Considérant que les nouveaux châssis, respectant les cintrages d'origine, s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que l'habillage de la lucarne en zinc gris clair s'accorde discrètement à la teinte gris anthracite des nouvelles tuiles ;

Considérant que le revêtement de la toiture n'est que peu visible depuis l'espace public, eu égard à sa pente (environ 40°) ;

Considérant en outre que la nouvelle descente d'eaux pluviales carrée, en zinc de teinte anthracite, s'accorde également à la teinte des nouveaux éléments de la toiture ;

Considérant dès lors que les modifications du bien visibles depuis l'espace public (revêtement de toiture, habillage de la lucarne, descente d'eaux pluviales et châssis) présentent une certaine harmonie, notamment du point de vue des teintes et qu'elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de la maison unifamiliale ;

Avis favorable. »

3^{ème} OBJET

Dossier 15029 – Demande de CO.BR.HA. S.A., représentée par Monsieur VLEERACKER pour régulariser, suite à un PV d'infraction, la mise en peinture de la façade avant de l'immeuble sis boulevard du Triomphe 52

ZONE : Au PRAS : Zone mixte, le long d'un espace structurant
Au PPAS n° 6 (A.R. 08/02/1985) : zone d'habitation, de commerce et industrie et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée

DESCRIPTION : Régulariser, suite à un PV d'infraction, la mise en peinture de la façade avant de l'immeuble

ENQUETE : Néant – uniquement pour avis

MOTIF : Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur VERSTREPEN, architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone mixte et 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, de commerce et industrie ainsi que partiellement en zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à PV d'infraction, la mise en peinture de la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier dossier (n° 14.478) visant la mise en conformité de la couverture de la cour intérieure, l'aménagement d'un "café-dansant" et la mise en peinture de la façade avant et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme par le Collège échevinal en date du 24 août 2010 ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la teinte proposée de la façade avant de l'immeuble est grise ;

Considérant que la demande inclut la remise en pristin état du bien (réouverture de la cour couverte sans permis d'urbanisme préalable et réaménagement d'une brasserie au rez-de-chaussée du bien en lieu et place du "café-dansant") ;

Considérant que la teinte de la façade avant n'avait pas fait l'objet de conditions en séance de la commission de concertation du 10 avril 2008 ;

Considérant que les motivations du refus de la précédente demande de permis d'urbanisme n'étaient en rien basées sur la teinte de la façade avant ;

Considérant que la façade grise du bien, avec les encadrements des fenêtres du 1^{er} étage de teinte claire (blanc cassé/gris très clair), les châssis du 1^{er} étage blancs ainsi que le châssis et la porte d'entrée du rez-de-chaussée noirs, s'intègre relativement discrètement au bâti circonvoisin ;

Considérant dès lors que cette teinte n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le demandeur modifie les plans pour en exclure le dessin des enseignes devant faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ;

Avis favorable. »

4^{ème} OBJET

Dossier 15026 – Demande de la COMMISSION COMMUNAUTAIRE FRANCAISE, représentée par Monsieur BONNERT pour placer un mât sur le site du Rouge-Cloître, chaussée de Wavre

ZONE : Au PRAS : zone de parcs en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : placer un mât sur le site du Rouge-Cloître

ENQUETE : néant

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

AUDITION : Monsieur CLOËS, l'architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

« Considérant que le bien se situe en zone de parcs en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans un site classé (Rouge-Cloître) ;

Considérant qu'il s'agit de placer 1 mât calicot à l'entrée du site classé du Rouge-Cloître, en bordure de la chaussée de Wavre (à proximité de l'entrée piétonne dite « accès potagers ») ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et actes et travaux relatifs à un bien classé ;

Considérant que la présente demande est introduite par la CoCof ; qu'elle concerne uniquement un mât calicot destiné à la signalisation du Centre d'Art du Rouge-Cloître qui occupe un des bâtiments du site ;

Considérant qu'un mât semblable est compris dans le plan de signalisation global du site du Rouge-Cloître (y compris une charte graphique) qui a fait l'objet d'une demande de permis unique en cours de traitement ; qu'il se composerait d'une bannière permanente (IBGE/site du Rouge-Cloître) et une bannière interchangeable (promotion des activités du Centre d'art).

Considérant qu'en son avis conforme en cours de notification, la C.R.M.S. ne s'oppose pas à l'installation d'un mât puisqu'il est compris dans le projet global qu'elle a examiné le 26 avril 2010 (avis conforme) ;

Considérant que la C.R.M.S. demande de placer le dispositif conforme à la charte graphique du site de Rouge-Cloître à hauteur de l'accès « potagers » (chaussée de Wavre) dans le massif entre la balise d'informations touristiques et l'éclairage public afin de regrouper en un seul endroit les différentes signalisations et de limiter leur impact sur les perspectives paysagères du site ;

**Considérant que le courrier du 12/05/2010 de l'I.B.G.E. adressé à l'A.A.T.L. et intitulé avis du propriétaire, autorise la CoCof à placer ce mât pour autant qu'il réponde à la charte graphique mise en place par l'I.B.G.E. pour le site du Rouge-Cloître ;
Considérant que la demande actuelle de la CoCof n'est pas conforme à la charte graphique susmentionnée ;**

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **Prévoir un mât conforme à la charte graphique de l'I.B.G.E. pour le site de Rouge-Cloître**
- **implanter le mât à hauteur de l'accès « potagers »**

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

5^{ème} OBJET

Dossier 15017 – Demande de Monsieur ROMAN pour transformer une maison unifamiliale sise avenue Henri de Brouckère 27

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale

ENQUETE : néant

MOTIFS : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur ROMAN, le demandeur, Monsieur, CRISAN, architecte

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet 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 transformer une maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- supprimer les volumes annexes à l'arrière
- transformer la disposition intérieure
- isoler la façade arrière et la toiture
- installer une descente d'eau en façade avant
- remplacer les châssis en façade avant,

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

Considérant que les châssis existants en façade avant (PVC lisse blanc) seront remplacés par des châssis en bois lors du changement du châssis;

Considérant que la corniche actuelle semble recouverte de planchettes en PVC ;

Considérant que le demandeur déclare qu'il rétablira la corniche en bois lors des travaux ;

Considérant que la descente d'eau projetée en façade avant est en zinc, avec dauphin en fonte sur une hauteur de 1,60m est reprise en sous-sol ;

Considérant que le demandeur déclare qu'il enlèvera la signalétique interdisant le stationnement placée sur la baie d'accès à la buanderie/rangement vélos et qu'il rétablira ultérieurement une typologie de fenêtre plus en harmonie avec la façade avant ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière ainsi que le nouveau bardage bois n'augmente que de 20 cm la profondeur du bâtiment et n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la démolition des annexes arrières s'accompagne d'une réduction de la hauteur du mitoyen de gauche adaptée à la présence de l'annexe du voisin et à la hauteur du mur de clôture existant entre jardins ;

Avis favorable »

6^{ème} OBJET

Dossier PUB/15 – Demande de BELGIAN POSTERS S.A. pour placer un panneau publicitaire de type digital de 10 m² rue Jules Cockx, à l’angle formé avec le boulevard du Triomphe

ZONE : Au PRAS : zone de voirie et espace structurant, en bordure d’une zone mixte
Au PPAS n° 6 : publicité autorisée

DESCRIPTION : placer un panneau publicitaire multifaces de 10 m²

ENQUETE : néant.

MOTIF : dérogation à l’art. 31 du titre 6 du Règlement Régional d’Urbanisme (publicité en espace public et n’ayant pas de fonction première d’utilité)

AUDITION : Madame VANHAMME, la demanderesse

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l’avis suivant :

Avis reporté.

7^{ème} OBJET

Dossier PUB/16 – Demande de BELGIAN POSTERS S.A. pour placer un panneau publicitaire multifaces de 10 m² boulevard du Triomphe (Fraiteur)

ZONE : Au PRAS : zone de voirie et espace structurant

DESCRIPTION : placer 1 panneau publicitaire de 10 m²

ENQUETE : néant.

MOTIF : dérogation à l'art. 31 du titre 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis reporté.

8^{ème} OBJET

Dossier PUB/18 – Demande de BELGIAN POSTERS S.A. pour placer un panneau publicitaire de type digital de 10 m² avenue Gustave Demey (sous le viaduc), à proximité de l'angle formé avec le boulevard du Souverain

ZONE : Au PRAS : zone de voirie, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : placement d'un panneau publicitaire de 10 m² de type digital, réservant 50 % de l'affichage à des messages d'utilité publique

ENQUETE : néant

MOTIFS : dérogation à l'art.31 du titre 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Madame VANHAMME, la demanderesse

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis reporté.

9^{ème} OBJET

Dossier PUB/17 – Demande de BELGIAN POSTERS S.A. pour placer un panneau publicitaire de 20 m² à la fin de l'autoroute E411, avenue de Beaulieu (sous le Pont)

ZONE : Au PRAS : zone de voirie et espace structurant

DESCRIPTION : placer 1 panneau publicitaire de 20 m²

ENQUETE : néant

MOTIFS : dérogation à l'art. 31 du titre 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité)

AUDITION : Madame VANHAMME, la demanderesse

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis reporté.

10^{ÈME} OBJET

Dossier ----- – Demande de Belgian Posters s.a. pour placer un panneau publicitaire de 10 m² multifaces, à l'angle de la chaussée de Wavre de l'avenue Herrmann-Debroux.

ZONE : au PRAS : zone de voirie et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : placement d'un panneau publicitaire multifaces de 10 m² dont l'exploitation serait liée à un dispositif d'utilité publique de type « bulle à verre enterrée », à placer à proximité à un endroit à déterminer en accord avec les autorités communales

ENQUETE : néant

MOTIFS :

- dérogation au RRU, titre IV, chap. IV, section 5, art. 3
- actes et travaux dans le périmètre d'un bien classé

AUDITION : Madame VANHAMME, la demanderesse

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis reporté.

11^{ème} OBJET

Dossier PUB/20 – Demande de PUBLIFER S.A., représentée par Monsieur FURNEMONT pour maintenir un panneau publicitaire de 36 m² boulevard du Triomphe (à gauche de l'entrée du dépôt SNCB)

ZONE : Au PRAS : zone d'industrie urbaine, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : renouvellement d'un permis délivré à More O' Ferral, (devenu More Group et ensuite Clear Channel) et venu à échéance le 24/01/2008 pour maintenir un panneau publicitaire de 36 m²

ENQUETE : néant

MOTIFS : dérogation à l'art.19 2° du titre 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (publicité non lumineuse sur les terrains bâtis en zone générale et élargie)

AUDITION : Monsieur SAX, Monsieur VERKINDEREN, les demandeurs

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis IBGE : Avis défavorable vu la dimension excessive des panneaux et le caractère vert et ouvert de la perspective arrière.

« Considérant que la demande porte sur le maintien d'un panneau publicitaire de 36 m², bd du Triomphe (à gauche de l'entrée du dépôt S.N.C.B.);

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone d'industries urbaines et espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre VI, art. 19, en ce que le panneau est implanté à moins de 5m de l'alignement) ;

Considérant que la présence d'arbres à l'arrière du panneau et la déclivité du terrain empêchent de respecter un recul de 5m ;

Considérant que ce panneau n'apporte aucune gêne particulière (entrepôts situés en contrebas) ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'implantation est acceptable ;

Avis favorable pour une durée de 4 ans s'achevant le 24/1/2014 ».

Le demandeur doit fournir à la commune l'accord de l'actuel propriétaire avant délivrance du permis.

12^{ème} OBJET

Dossier PUB/21 – Demande de PUBLIFER S.A. représenté par Monsieur FURNEMONT pour maintenir un panneau publicitaire de 36 m² boulevard du Triomphe (à droite de l'entrée du dépôt SNCB)

- ZONE :** Au PRAS : zone d'industries urbaines et espace structurant
- DESCRIPTION :** maintenir un panneau publicitaire de 36 m² délivré en recours par le Gouvernement à More O'Ferrall Clear Channel Belgium s.a., et venu à échéance le 19/06/2010
- ENQUETE :** néant
- MOTIFS :** dérogation à l'art.19 2° du titre 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (publicité non lumineuse sur les terrains bâtis en zone générale et élargie)
- AUDITION :** Monsieur SAX, Monsieur VERKINDEREN, les demandeurs

Après un échange de vues, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis IBGE : Avis défavorable vu la dimension excessive des panneaux et le caractère vert et ouvert de la perspective arrière.

« Considérant que la demande porte sur le maintien d'un panneau publicitaire de 36 m², bd du Triomphe (à droite de l'entrée du dépôt S.N.C.B.) ;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone d'industries urbaines et espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. Titre VI, art. 19, en ce que le panneau est implanté à moins de 5m de l'alignement ;

Considérant que la présence d'arbres à l'arrière du panneau et la déclivité du terrain empêchent de respecter un recul de 5m ;

Considérant que ce panneau n'apporte aucune gêne particulière (entrepôts situés en contrebas) ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'implantation est acceptable ;

AVIS FAVORABLE pour une durée de 5 ans s'achevant le 19/6/2015.

Le demandeur doit fournir à la commune l'accord de l'actuel propriétaire avant délivrance du permis. »

13^{ème} OBJET

Dossier PPAS 26 : Proposition d'abrogation partielle du PPAS n° 26, en application de l'article 59 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** PPAS 26, « zone B - zone ouverte pour bâtiments isolés », zone de cours et jardins.
Les terrains concernés sont qualifiés en terrains de sport tant en situation existante qu'en destination.
- ENQUETE :** Du 14 mai au 12 juin 2010.
Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête, ni par écrit, ni par oral.
- MOTIFS :** CoBAT art. 59
- AUDITION :** Néant (report d'avis)

En séances des 24 juin et 8 juillet 2010, la commission a décidé de reporter son avis.

Après un échange de vues, la Commission de Concertation émet à l'unanimité, l'avis suivant :

« Vu la décision du Conseil communal du 24 septembre 2009 approuvant provisoirement l'abrogation partielle du PPAS n° 26 ;
Considérant que le dossier a été soumis à l'enquête publique 14 mai au 12 juin 2010 et qu'aucune réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;
Vu les arguments développés dans le rapport justificatif de la Commune en vue d'abroger partiellement le PPAS n° 26 « Val Duchesse Prieuré », approuvé par arrêté royal du 17 avril 1962 et modifié par arrêté royal du 2 octobre 1981 ;
Vu que le rapport justificatif répond au prescrit du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire en ce qu'il justifie l'abrogation partielle du PPAS en lieu et place de sa modification ;
Considérant que l'abrogation partielle du PPAS concerne les terrains d'un ancien centre sportif privé qui a appartenu à une compagnie d'assurance, situés le long du chemin de Putdael et de la drève des Madones et accessible par la drève du Prieuré n°19 sur la parcelle du Château « Les Semailles » ;
Considérant que le PPAS situe la partie à abroger en zone B - zone ouverte pour bâtiments isolés, zone de cours et jardins ;
Considérant que les options du PPAS entérinent une situation existante de fait particulière au sujet de ces terrains, à savoir les terrains de sport en plein air et que l'établissement dont ils étaient l'accessoire n'existe plus ;
Considérant que les terrains de sport ne sont plus utilisés depuis de nombreuses années ;
Considérant que le PRAS situe le PPAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
Considérant que l'abrogation partielle du PPAS vise notamment à permettre la construction de logements résidentiels ;

Considérant que les questions d'affectation seront réglées par les dispositions des plans supérieurs et que celles d'implantation, de gabarit et d'esthétique devront répondre aux prescriptions des règlements d'urbanisme régionaux et communaux, ainsi qu'aux règles du bon aménagement des lieux qui tiendront compte notamment de la typologie du quartier ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de maintenir une zone non-bâtissable au pourtour de toutes les constructions existantes ce qui implique de limiter l'emprise de l'abrogation partielle au voisinage de l'immeuble de bureau qui longe le terrain de football ;

Considérant que l'abrogation partielle du plan particulier d'affectation du sol se justifie en lieu et place de sa modification ;

Avis favorable sur le projet d'abrogation partielle du PPAS à condition de limiter la zone d'abrogation partielle en préservant une zone non-bâtissable d'environ 20 m de largeur le long de l'immeuble de bureau qui longe le terrain de football. «

14^{ème} OBJET

Dossier 14947 – Demande de JCX IMMO S.A. représentée par Madame LE CLERCQ pour lotir en 3 lots une propriété en vue d'y établir 3 maisons unifamiliales, drève des Madones de 6 à 10 (report d'avis – voir commission de concertation des 24 juin et 8 juillet 2010)

ZONE : - au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- au plan particulier d'affectation du sol n° 26 (A.R. du 02/10/1981): zone verte et zone de parc

DESCRIPTION : lotir en 3 lots une propriété en vue d'y établir 3 maisons unifamiliales

ENQUETE : Du 27/05/2010 au 10/06/2010. Une lettre de réclamation, à laquelle était jointe une lettre collective (comportant 8 signatures) nous est parvenue en cours d'enquête.

Elle concerne principalement les demandes suivantes :

- la limitation expresse du lotissement à trois lots et trois habitations, de gabarit similaire à celui des habitations riveraines et en excluant la possibilité de toits plats
- la diminution de la surface et de la hauteur des annexes (superficie d'un abri de jardin et limitation à un rez)
- prévoir, pour chaque maison, 4 emplacements de parking pour les visiteurs (afin de ne pas obstruer la drève)
- assurer le maintien absolu de la haie qui borde la drève
- que le demandeur cède à la commune une bande de terrain (1m) tout le long de la drève afin de pouvoir, par la création d'un trottoir, élargir l'accès
- réaliser les accès aux futurs chantiers en évitant le chemin de Putdael et la drève des Madones (donc via la drève du Prieuré)
- un engagement de remise en état de tout dégât causé par les travaux

MOTIFS :

- dérogation à la prescription V (zone verte) du Plan Particulier d'Affectation du sol n° 26
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux articles 24 (abri de jardin) et 29 (clôture des zones de recul) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (maintien d'une surface perméable)

AUDITION : Néant

En séances des 24 juin et 8 juillet 2010, la commission a décidé de reporter son avis.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE