

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17512)

Point: 1 à 09.00 h

- Localisation : Rue de l'Activité,
- Objet : construire un immeuble de 8 appartements
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur **VANANTWERPEN** Jean-Louis
- Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions
Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - Toiture;
- Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012
- Plaintes/Remarques : 7
- Argumentation :
- le projet est trop dense pour la parcelle
 - le bâtiment est très profond, laisse peu de place aux jardins et diminue fortement la zone perméable
 - les décrochages en face avant sont également trop imposants
 - ne pas installer de parkings dans l'immeuble est inacceptable
 - absence d'un local à vélos et poussettes, caves lilliputiennes, pas de local poubelles, normes d'habitabilité minimales
 - quid accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite
 - ce projet doit être revu à la baisse et intégrer les parkings
 - le projet tel que demandé couvrira partiellement nos panneaux solaires et- en limitera le rendement de manière significative
 - les balcons sur la façade arrière engendreront des vues préjudiciables
 - les autres maisons de la rue sont toutes alignées y compris les terrasses

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble comptant 8 logements sur le terrain non encore bâti entre deux maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet présente plusieurs dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme

en termes de gabarit : profondeur et toiture ;

Considérant en effet que le volume proposé dépasse de + de 3m le voisin de droite le moins profond et dépasse le voisin de gauche le plus profond ;

Considérant qu'aux étages, le projet dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain (balcons) ;

Considérant que la toiture dépasse de + de 3m le profil de la toiture de l'immeuble de gauche le plus bas et dépasse le profil de la toiture de l'immeuble de droite le plus haut ;

Considérant que le projet ne tient pas compte de la forte déclivité de la rue (la plus pentue de la commune) ;

Considérant que les appartements ne répondent pas tous à toutes les normes minimales d'habitabilité;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du titre IV du règlement régional d'urbanisme article 6 en ce que les appartements du rez-de-chaussée ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite (largeur couloir et dimensions du palier devant les entrées) ;

Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en termes de parking, aucun emplacement n'étant créé sur la parcelle ;

Considérant que le fait de renseigner la présence d'emplacements ailleurs est contraire à l'article 8, chapitre III du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le local vélos et poussettes prévu au sous-sol est difficile d'accès par un escalier doublement balancé ;

Considérant que le projet présente une densité trop importante, déroge à plusieurs prescriptions du règlement régional d'urbanisme tant au niveau du gabarit, que de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et du parking alors qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17683)

Point: 2 à 09.45 h

Localisation : Rue de la Roche Fatale, 65

Objet : démolir et reconstruire une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **VANMEERBEECK** Laurence

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions

Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir la véranda existante et à construire une nouvelle extension ;

Considérant que le nouveau volume présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant néanmoins que le projet s'aligne sur l'emplacement de la véranda à démolir ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de respecter le code civil en matière de vues droites et obliques en ce qui concerne les parties latérales de la toiture de la nouvelle extension;

Considérant qu'en séance, la demanderesse confirme que des rehausses de petites dimensions sont prévues de part et d'autre au niveau des murs mitoyens ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17632)

Point: 3 à 10.15 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 378

Objet : construire une extension en façade arrière au rez-de-chaussée, au 1er étage et au 2ème étage, rehausser la toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **NGUYEN**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions

Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover et à agrandir la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à démolir l'annexe existante à l'arrière pour reconstruire un volume sur deux niveaux pour le commerce ;

Considérant que cette extension présente une dérogation en profondeur ;

Considérant néanmoins qu'elle s'aligne sur la construction existante de gauche et qu'une grande zone de jardin existe encore à l'arrière ;

Considérant que la toiture de cette extension est aménagée partiellement en toiture verte en conservant un passage vers le jardin depuis le logement unifamilial situé aux étages ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir la même zone verdurisée non accessible du côté du voisin de droite comme prévu du côté du voisin de gauche ;

Considérant qu'une entrée séparée pour le logement est conservée ;

Considérant que les extensions proposées aux étages dérogent aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant cependant qu'au premier étage, la dérogation est acceptable car l'extension s'aligne sur la profondeur de la salle de bain existante ;

Considérant qu'au deuxième étage, le balcon présente une faible profondeur acceptable ;

Considérant que l'intervention en toiture présente une dérogation en ce qui concerne la hauteur de la façade ;

Considérant que l'architecture proposée pour cette intervention est contraire à la typologie ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir une zone de toiture verdurisée du côté du voisin de gauche comme de droite et un garde-corps le long du passage vers l'escalier vers le jardin ;
- prévoir une toiture verte extensive aux différents niveaux ;

- corriger le dessin au niveau du mitoyen prolongé de la cuisine ;
- conserver une corniche en façade avant et de traiter le dernier niveau en retrait sans saillie ou dans un pan de toiture.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17631)

Point: 4 à 10.45 h

Localisation : Avenue Hof ten Berg, 49

Objet : modifier les lucarnes en toiture, construire une annexe au rez-de-chaussée et au 1er étage en façade arrière, remplacer tous les châssis et isoler toutes les façades de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle

P.P.A.S. : 9ter approuvé le 11/01/1977

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **DERY** Nicole

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 9ter : hauteur de l'annexe en façade arrière

Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse : construction de lucarnes en toiture

Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions

Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à réaliser une extension à l'arrière au niveau du rez-de-chaussée et partiellement du 1^{er} étage ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la dérogation au plan particulier d'affectation du sol (55cm) est acceptable étant donné que l'intervention s'aligne sur l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que l'extension au premier étage déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et à celles du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant néanmoins qu'elle ne se développe que sur une partie de la façade et qu'une toiture verdurisée est prévue sur le reste ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps à la porte-fenêtre du bureau afin de garantir l'inaccessibilité à la toiture ;

Considérant que la maison de droite présente une profondeur légèrement plus importante (il y a lieu de corriger les plans dans ce sens) ;

Considérant l'absence de plaintes pendant l'enquête publique ;

Considérant la qualité architecturale de l'intervention ;

Considérant que le projet envisage d'isoler l'entièreté de la façade arrière ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir un garde-corps à la porte-fenêtre du bureau et de prévoir une toiture verte extensive.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17651)

Point: 5 à 11.15 h

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 53

Objet : transformer la maison, peindre la façade avant, remplacer la verrière existante de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière par une coupole, créer une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière et construire une lucarne en toiture en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **ABDEL GAWAD AMER - WEYERS**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes

Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6,§2 : hauteur des lucarnes

En application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux à un immeuble datant d'avant 1932

Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant en effet qu'il s'agit au niveau du rez-de-chaussée, de rénover la toiture plate dans son entièreté en remplaçant la verrière par une coupole et d'agrandir l'espace de la cuisine en s'alignant sur la profondeur de l'immeuble n°51 ;

Considérant que ce nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant qu'au premier étage, la fenêtre existante à l'arrière est déplacée et une deuxième est créée ;

Considérant qu'en versant arrière de toiture, une lucarne est ajoutée ;

Considérant qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et à celles du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle se situe à moins d'un mètre des limites mitoyennes et qu'elle présente une hauteur supérieure à 1,25m ;

Considérant cependant qu'elle se situe à l'arrière et que la maison présente une faible largeur ;

Considérant qu'aucune modification n'est apportée à la façade avant ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17643)

Point: 6 à 14.30 h

Localisation : Avenue Général Lartigue, 40

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière, aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière et transformer l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **WACQUEZ - LEBEAU**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions

Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant en effet qu'il s'agit de reculer la façade arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de +/- 1.75m de manière à augmenter la taille des pièces de vie et à en améliorer la luminosité ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur car il dépasse la profondeur des constructions voisines ;

Considérant cependant qu'il reprend l'emplacement de la façade de l'annexe existante ;

Considérant que le profil du mur mitoyen n'est pas modifié et que l'impact de l'intervention sur les constructions voisines est très réduit ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture de la cuisine ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de respecter le code civil en matière de vues droites et obliques en reculant le garde-corps de 60cm par rapport à la limite du mur mitoyen ;

Considérant que le nouveau volume de la cuisine est recouvert d'un bardage horizontal en bois traité et que l'ensemble de la façade est isolé avec un nouvel enduit sur isolant ;

Considérant que de nouveaux châssis en bois-aluminium de ton gris moyen sont placés ;

Considérant que des transformations intérieures sont également envisagées, notamment la démolition partielle du mur porteur séparant la cuisine de la salle à manger ;

AVIS FAVORABLE à condition de reculer le garde-corps de 60cm sur la terrasse du 1^{er} étage.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17673)

Point: 7 à 15.00 h

Localisation : Avenue Marie-José, 32

Objet : démolir une annexe et construire une extension au rez-de-chaussée et au 1er étage en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **TISSOT - FAVRE**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions

Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à réaliser une extension de 50m² à l'arrière du rez-de-chaussée et d'une partie du premier étage ;

Considérant que l'annexe existante est démolie ;

Considérant que la façade du nouveau volume se place sur l'emplacement de la façade arrière de l'ancienne extension mais sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le volume du rez-de-chaussée respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que l'extension à l'étage déroge à ces mêmes prescriptions étant donné que la profondeur du volume dépasse de plus de 3m la maison de gauche ;

Considérant cependant que cette extension vient se coller au mur mitoyen avec la maison de droite ;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17671)

Point: 8 à 15.30 h

- Localisation : Rue Fabry, 41-43
- Objet : transformer et unifier 2 maisons, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser la toiture du n°41, isoler toutes les façades de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **SMITS - MEULEMAN**
- Motifs : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;
Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre X - Articles 52 et 53 : matériaux de façade et alignement
Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions
- Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : demandes à être entendu
- Avis :
- Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;
- Considérant que la demande vise à réunir les deux maisons en une seule habitation ;
- Considérant que l'extension de la cuisine présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;
- Considérant en effet qu'elle dépasse de plus de 3m la construction voisine de droite ;
- Considérant cependant que pour la réaliser, plusieurs annexes sont démolies sur une plus grande profondeur ;
- Considérant que le mur mitoyen ne doit pas être rehaussé ;
- Considérant que la demande vise également à isoler les façades et qu'un crépi est placé sur leur entièreté de manière à unifier les deux constructions ;
- Considérant que cette intervention en façade à rue implique une dérogation à l'alignement qui n'est pas acceptable en ce qu'elle empiète sur le domaine public;
- Considérant néanmoins que la dérogation au matériau (crépi) placé en façade à rue est acceptable dans un souci d'homogénéisation de la nouvelle façade ;
- AVIS FAVORABLE** à condition de supprimer l'isolation à l'extérieur de la façade à rue.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 371 de la réunion du mardi 19 juin 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17675)

Point: 9 à 16.00 h

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert, 41

Objet : démolir la véranda, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et transformer l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **HOCK - BEZIAT**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions

Enquête : du 21/05/2012 au 04/06/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis : Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir la véranda vétuste existante et à construire une nouvelle extension ;

Considérant que le nouveau volume déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant en effet qu'il dépasse l'immeuble de droite d'environ 2m ;

Considérant que sur le terrain de gauche, il existe une annexe plus profonde mais qui se situe environ 2m plus bas ;

Considérant dès lors que les murs mitoyens de part et d'autre sont rehaussés et prolongés ;

Considérant que le projet propose de placer un auvent débordant de +/- 80cm impliquant des rehausses des murs mitoyens trop importantes ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate ;

Considérant que la demande vise également à modifier la baie de la salle de bain et donc à placer un nouveau crépi de ton blanc cassé sur la façade arrière ;

AVIS FAVORABLE à condition de supprimer l'auvent afin de limiter les rehausses des murs mitoyens.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°371 de la réunion du mardi 19 juin 2012

Demande de permis d'environnement

Point: 10 à 16.30 h

Localisation : rue Konkel 178
Objet : renouvellement de permis d'environnement
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant
Demandeur : **ELECTRABEL S.A.**
Motifs : nuisances potentielles: bruit et pollution de l'air, rubriques 40a, 132a, 152b
Enquête : du 24/05/2012 au 07/06/2012
Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'il existe un permis d'urbanisme pour cet immeuble ;

Considérant que l'immeuble est affecté à des bureaux ;

Considérant que la demande de permis d'environnement concerne la régularisation d'une situation existante ;

Considérant qu'une plainte a été introduite pendant l'enquête publique ;

Considérant que les installations de chauffage classées consistent en deux chaudières de 100KW mais qu'une troisième chaudière de 200KW est également présente sur le site et qu'elle n'est pas utilisée ;

Considérant que le nombre de places de parking n'est actuellement pas conforme au permis d'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble se situe en zone C définie par les prescriptions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme et qu'il doit dès lors disposer de 23 emplacements pour vélos au minimum ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- se conformer au permis d'urbanisme en réduisant le nombre de places de parking ;
- démonter la chaudière de 200KW qui n'est actuellement plus utilisée ;
- aménager au moins 23 emplacements de stationnement pour vélos.