

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement n° 17661

Point: 1 à 08:30 h

Localisation : Avenue Emmanuel Mounier,

Objet : construire un parking comprenant 989 emplacements voitures, 19 emplacements scooters et 9 emplacements motos

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : 45 approuvé le 24/07/1973

Lotissement : néant

Demandeur : **ASBL CLINIQUES UNIVERSITAIRES SAINT LUC**

Motifs : - Projet soumis à étude d'incidences en application de l'article 128 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : annexe A, point 18 : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salle d'exposition, etc.) comptant plus de 200 emplacements pour véhicule à moteur.

- Prescriptions particulières du Plan Régional d'Affectation du Sol relatives aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Rubriques:

3 : Batteries stationnaires dont le produit de la capacité, exprimée en Ah, et de la tension aux bornes, exprimée en V, dépasse 10.000. Installations fixes pour le rechargement d'accumulateurs au moyen d'appareils avec une puissance connectée de plus de 5 kW.

148A : Transformateurs statiques avec une puissance nominale : de 250 kVA à 1.000 kVA.

153A : Ventilateurs (extraction et pulsion) d'un débit nominal : compris entre 20.000 et 100.000 m³/h.

224 : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules ou remorques.

Enquête : du 21/08/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant qu'elle se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°45 et qu'elle n'est pas contraire aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise la construction d'un parking comprenant 989 emplacements pour voitures, 19 emplacements pour scooters et 9 emplacements pour motos, ce qui totalise 1017 places;

Considérant qu'en date du 04/09/2012, la commission de concertation a rendu un avis favorable sur le cahier des charges, le choix du chargé d'études et la composition du comité d'accompagnement;

Considérant que ce comité s'est rassemblé à plusieurs reprises pour clôturer la phase d'étude le 03/05/2013;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un parking en structure partiellement enterrée et partiellement hors sol;

Considérant qu'une cour anglaise est prévue sur certaines façades de cette construction rendant le parking en sous-sol partiellement ouvert sur l'extérieur;

Considérant que le projet est étudié de manière à permettre une construction à terme sur ce parking;

Considérant qu'au niveau des Cliniques, le projet est généré par le besoin de libérer une surface actuellement occupée par des emplacements de parkings à l'air libre à statut provisoire au profit de la construction d'un nouvel établissement hospitalier annexe aux Cliniques;

Considérant que le choix d'un parking en structure va dans le sens des recommandations des deux études d'incidences qui ont déjà précédemment été réalisées sur le site;

Considérant que cette réduction d'emplacements à l'air libre sur le total général du site UCL permet de se rapprocher des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les Cliniques ont fait le choix dans ce parking de prévoir une réserve d'emplacements de parking pour les besoins complémentaires dans un avenir plus ou moins proche sur le site;

Considérant qu'une autre spécificité du site est celle de la proximité d'une zone Natura 2000 en aval du site et que de ce fait, en application de l'entrée en vigueur de l'Ordonnance relative à la protection de la nature en mars 2012, une évaluation appropriée des incidences a dû aussi être réalisée dans le cadre de l'étude d'incidences et une attention particulière a été portée à la gestion des eaux sur le site;

Considérant que l'étude d'incidences a débouché sur un certain nombre de recommandations intéressantes concernant:

- le parti architectural et les matériaux de façade choisis,
- la gestion du carrefour Mounier/Adenauer,
- la gestion des eaux,(réseau séparatif)
- la ventilation du parking,
- le phasage du chantier;

Considérant que le projet a été amendé en conséquence;

Considérant que le projet amendé propose les adaptations suivantes:

point de vue général:

- les quelques arbres au carrefour Mounier/Adenauer ne sont pas supprimés;
- le projet présente une capacité de 989 places dont 12 pour personnes à mobilité réduite et 10 pour voitures électriques, 160 pour vélos, 19 pour scooters et 9 pour motos,
- un bassin d'orage d'une hauteur de 100 mm réalisé sur la grande majorité de la surface de la toiture (5219m² sur 5778m²) présente une capacité de 522m³, ce qui est 2 à 3 fois supérieur au volume minimal réglementaire;

point de vue accès, circulations, aménagement de chemins et voiries:

- le nombre de paliers de l'escalier extérieur vers le square Hanse passe de 1 à 2 améliorant ainsi le confort des usagers et un marquage d'un piétonnier à l'intérieur du parking est proposé;

point de vue des façades: la façade ajourée à bandeaux horizontaux en acier Corten est remplacée par une façade ajourée en lames de bois verticales et le dessin différencié en plan des dalles des différents niveaux, suivi par les lames de bois, génère une façade ondulante ayant les caractéristiques suivantes:

- le matériau dominant est le bois (bois massif, sans traitement, essence cumaru),
- l'expression est plus écologique,
- la couleur est neutre et l'expression discrète,
- la lecture du gabarit et du nombre de niveaux du projet est plus claire (moins d'horizontalité),
- le socle est davantage exprimé et l'intégration des futures surconstructions plus évidente,
- la présence des voitures est masquée tout en permettant des vues vers l'intérieur/extérieur (facteur de

confort et de sécurité pour l'utilisateur),

- cette version n'a pas d'impact sur la sécurité ni sur la mobilité,
- cette solution permet le maintien d'un parking ouvert en matière de désenfumage,
- l'expression des dalles est plus légère tenant compte qu'elles ne sont plus masquées par un bandeau d'acier Corten plus épais;

Considérant que la demande a été soumise une nouvelle fois aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants en urbanisme en application de l'article 128 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (projet soumis à étude d'incidences) et en application des prescriptions particulières du plan régional d'affectation du sol relatives aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2013 au 19/09/2013, aucune plainte n'a été émise;

Considérant que dans un premier temps, les niveaux -1, rez et +1, d'une capacité de 599 places, correspondant plus au moins aux besoins actuels du personnel des Cliniques seront créés;

Considérant que dans un deuxième temps, lorsque les bâtiments projetés à terme seront réalisés, les niveaux -2 et -3 d'une capacité de 418 places seront réalisés;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17823)

Point: 2 à 09:30 h

Localisation : Avenue de Broqueville, 94

Objet : installer 2 antennes sur des mâts, 1 antenne sur la façade et 3 armoires techniques sur le toit plat de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation le long d'un axe structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SA **MOBISTAR** Monsieur ROSSET

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : hauteur des installations techniques en toiture.

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - vu les nuisances occasionnées par les ondes, je ne peux donner mon accord, d'autant qu'elles atteignent pas l'endroit où elles sont placées mais bien l'environnement

Avis :

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

Considérant que la demande vise l'implantation d'un relais de télécommunication sur le toit plat de l'immeuble;

Considérant qu'il s'agit d'installer :

- 2 nouveaux mâts autoportant de 2,50m de haut dépassant la toiture de 2,61m avec sur chacun d'eux, une nouvelle antenne UMTS et un nouveau faisceau hertzien;
- 1 nouveau mât de 2m de haut contre la façade de l'édicule sur lequel sont placés une nouvelle antenne UMTS et un nouveau faisceau hertzien;
- de nouveaux équipements techniques extérieurs: une nouvelle baie technique UMTS et 3 nouvelles baies techniques type RRU + extensions;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité étant donné qu'elle présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (article 6, hauteur des installations techniques en toiture: cabine et baie + garde-corps);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et que 3 plaintes ont été déposées;

Considérant que celles-ci portent sur les nuisances que les antennes engendreraient à la santé des riverains;

Considérant que les informations liées à l'irradiance sont débattues séparément dans la demande de permis d'environnement;

Considérant que d'autres antennes ont déjà été placées sur cet immeuble suite à des délivrances de permis;

Considérant que ces antennes ne dépassent pas de plus de 4m la hauteur de la toiture;

Considérant que les 3 nouvelles baies RRU sont de faibles hauteur et que la baie technique de MOBISTAR ne dépassent pas la hauteur des souches de cheminées présentes sur la toiture de l'immeuble;

Considérant que la boîte technique est de petite dimension et située contre l'édicule d'ascenseur;

Considérant que l'implantation de la station et des antennes a été étudiée de façon à réduire au maximum leur

impact visuel;

Considérant que ces antennes seront placées sur un bâtiment haut de 30,4m et qu'elles ne seront dès lors que très peu visibles depuis l'espace public;

Considérant l'impossibilité de placer les armoires techniques à l'intérieur du bâtiment;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que l'installation projetée est compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant;

AVIS FAVORABLE de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement,

Direction des Monuments et Sites et Direction Urbanisme.

La commune s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17878)

Point: 3 à 10:15 h

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert, 71

Objet : installer 6 antennes, 3 faisceaux hertziens et 3 armoires techniques en toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SA **MOBISTAR** Monsieur ROSSET

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : hauteur des installations techniques en toiture.

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - notre immeuble sis 26 boulevard Brand Whitlock et 78 avenue de Woluwe- Saint-Lambert sera en première ligne pour recevoir un maximum d'ondes

- - les habitants de certains appartements auraient en face de leur terrasses des installations franchement inesthétiques et envahissantes

- - nous nous opposons résolument à cette nouvelle installation, cette fois, c'en est trop

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 l'installation d'antennes UMTS et de faisceaux hertziens sur une station de télécommunication GSM existante installée en toiture du bâtiment;

Considérant qu'il s'agit de placer une nouvelle baie radio « BK1 » ainsi que 6 nouveaux boîtiers RRUs sur des mâts de 1,20m à proximité de chaque mât existant et de placer 2 nouvelles baies radio, une baie énergie et 9 nouveaux boîtiers RRUs sur des mâts de 1,20m à proximité du nouveau mât;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité étant donné qu'elle présente une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (hauteur des installations techniques en toiture: cabine et baie + garde-corps);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et que 5 plaintes ont été déposées;

Considérant que celles-ci portent sur les nuisances que les antennes engendreraient à l'esthétique des bâtiments environnants et à la santé des riverains;

Considérant qu'il existe déjà sur cette toiture des armoires techniques d'une hauteur supérieure ou égale à celles qui sont projetées dans cette demande;

Considérant de plus que ces armoires techniques (baies énergie et radio) sont installées au niveau de la terrasse arrière, à un niveau de 18,5m, niveau moindre que le niveau de toiture visible depuis l'avenue de Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant que ces équipements radio ne sont pas visibles depuis l'avenue de Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant que les 3 nouvelles antennes UMTS, les 3 nouveaux faisceaux hertziens pour le compte de MOBISTAR sont installées sur les mâts déjà existants de cet opérateur;

Considérant que les 3 nouveaux mâts équipés de 2 RRUs sont implantées à proximité des mâts existants de MOBISTAR;

Considérant que les nouvelles installations pour le compte de l'opérateur PROXIMUS sont regroupées au centre de la toiture, en retrait par rapport à la façade principale de l'immeuble donnant sur la voie publique;

Considérant que les installations projetées restent peu visibles depuis l'espace public;

Considérant toutefois que le mât central, s'il est peu visible depuis la voirie, amènera un certain préjudice visuel pour les occupants des étages supérieurs des immeubles situés en face de l'immeuble n°71 avenue de Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant qu'il s'indique de regrouper les différentes installations à un même emplacement afin d'en limiter au maximum l'impact visuel;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que l'installation est compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant;

AVIS FAVORABLE de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement,

Direction de l'Urbanisme et Direction des Monuments et Sites et IBGE

La commune s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17993)

Point: 4 à 10:30 h

Localisation : Avenue d'Avril, 1

Objet : construire un ascenseur en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **SWALES** John

Motifs :
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I – Chapitre IV – Article 11 : aménagement de la zone de recul;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre X - Article 52 : matériaux de façade : crépi.
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre IV - Chapitre IV - Article 11 : dimensions de la cabine d'ascenseur;

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :
- nous comprenons la volonté d'aménager un ascenseur pour personnes à mobilité réduite, mais regrettons cependant que cela réduise d'une unité le nombre de parkings
- quid affectation de ce garage à l'avenir?
- nous voudrions également que l'on mette fin au stationnement illégal en zone de recul

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 le placement d'un ascenseur contre la façade avant et en zone de recul de l'immeuble;

Considérant qu'il s'agit de rendre accessible à une personne à mobilité réduite l'appartement du 2ème étage;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné qu'elle présente plusieurs dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I : aménagement en zone de recul et titre IV : dimensions de la cabine d'ascenseur) ainsi qu'une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux de façade (art.52 crépi);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et qu'une plainte a été introduite;

Considérant que le plaignant ne comprend pas la demande, marque son désaccord quant à la suppression d'un garage et relève la problématique du stationnement en zone de recul;

Considérant que la remarque émanant de Wolu-Inter-Quartier concernant la zone de recul pour le même immeuble de coin (côté avenue Robert Dalechamp) ne peut être rencontrée dans la mesure où cette zone appartient à un autre propriétaire;

Considérant que le nouveau volume s'aligne au décrochement existant de la façade à rue;

Considérant que cette cabine ne répond pas aux normes imposées dans le titre IV article 11 du règlement régional d'urbanisme;

Considérant néanmoins que cette cabine s'aligne au décrochement de la façade dans un souci d'intégration et qu'elle répond aux exigences médicales promulguées pour l'utilisation de cet ascenseur par la principale intéressée;

Considérant que cet ascenseur sera strictement privatif et répond à un besoin bien spécifique;

Considérant toutefois que moyennant le percement d'une baie au 1er étage, il pourrait être utilisé dans le futur par les occupants de l'immeuble;

Considérant que le parking existant ne sera plus accessible (réduction de la largeur de la porte) par une voiture mais sera toujours utilisable notamment pour un scooter électrique ou encore pour des véhicules 2 roues;

Considérant donc que le local pourra être réaffecté;

Considérant néanmoins qu'un emplacement de parking sera conservé pour l'immeuble;

Considérant que la cabine d'ascenseur présentera un crépi afin de limiter au maximum l'épaisseur du parement autour de la cabine;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme sur le placement d'un ascenseur contre la façade avant et en zone de recul de l'immeuble.

Les dérogations au titre I : aménagement en zone de recul et titre IV : dimensions de la cabine d'ascenseur, ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux de façade (art.52 crépi) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Ordre du Jour n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17909)

Point: 5 à 11:00 h

Localisation : Clos des Peupliers, 34

Objet : régulariser l'extension d'une annexe, la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière et l'aménagement du grenier de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 3ter approuvé le 24/01/1977

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **CAVEZZAN** Giovanni

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

- Dérogations aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°3 ter : profondeur des constructions, matériaux de façade, toiture plate pour les annexes;

- Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol : 1.5.2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

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°3ter approuvé le 24/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'extension d'une annexe, la construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière et l'aménagement du grenier de l'immeuble;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné qu'elle présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que le volume dépasse de plus de 3 mètres la construction voisine de gauche (5,45m au total) et plusieurs dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur (étant donné que l'extension dépasse les 2 mètres autorisés) ainsi que pour la toiture de la véranda et pour les matériaux utilisés;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et qu'aucune plainte n'a été introduite;

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme (références: 13203) a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26/06/1980;

Considérant que ce permis avait pour objet la construction d'une annexe en façade arrière (au rez-de-chaussée) d'une profondeur de 2m;

Considérant d'une part que la partie gauche de cette extension a été transformée en une véranda;

Considérant que cette véranda présente actuellement une profondeur de 5m45 par rapport au voisin mitoyen de gauche;

Considérant d'autre part que la partie droite de l'extension d'origine a été construite sur une profondeur de 2m35 au lieu des 2m prévu dans le permis d'urbanisme n°13203;

Considérant que ces 2 modifications n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme;

Considérant que les combles de l'immeuble ont été aménagés et qu'un nouvel escalier a été placé sans permis d'urbanisme;

Considérant dès lors qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n°565/13 a été dressé en date du 17/09/2013 pour les travaux d'extension au rez-de-chaussée et pour l'aménagement des combles;

Considérant que l'aménagement des combles n'a pas entraîné de modification du volume de la toiture, les pièces étant éclairées par des fenêtres de toit;

Considérant qu'il s'agit d'une maison de type 3 façades;

Considérant que les dérogations en profondeur sont importantes;

Considérant en effet que la véranda se situe dans la zone de construction en annexe du plan particulier d'affectation du sol 3ter;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol ter précise que la profondeur maximum de ces annexes est fixée à 2m;

Considérant que la véranda dépasse donc de 3m45 de la limite autorisée tout en dépassant le voisin mitoyen de gauche de 5m45;

Considérant que les dérogations concernant le matériau ainsi que la pente de la toiture s'écartent de l'harmonie recherchée par le plan particulier d'affectation du sol 3ter;

Considérant que cette implantation ne tient pas compte du cadre bâti environnant et ne respecte dès lors pas les caractéristiques urbanistiques du quartier;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme sur la régularisation de la véranda existante.

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme sur la régularisation de l'extension de l'annexe (2m35 au lieu des 2m prévus) et sur la régularisation de l'aménagement du grenier de l'immeuble.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II, article 4 et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol 3 ter sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17941)

Point: 6 à 11:30 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 2

Objet : aménager les caves en logement, construire une extension et une terrasse au deuxième étage et rehausser l'immeuble d'un étage

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SA **TRONE** Monsieur CALLENS

Motifs : - Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol : 2.5.2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre X : article 52 : matériau de façade : crépi.

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation :

- nous voudrions souligner la difficulté de lecture de ce dossier
- sommes nous en présence d'une réhabilitation ou d'une démolition/reconstruction?
- quid locaux « commun »
- 1 seul garage pour 4 logements, nous semble inacceptable
- nous demandons que la zone de recul avenue Georges Henri soit aménagée selon les règlements
- à la suite des travaux effectués au niveau des caves, une fissure est apparue du haut en bas du 2A
- nous ne voyons pas la rehausse de la cheminée du 2A sur les plans
- quid rachat mitoyenneté

Avis :

AVIS REPORTE pour complément d'information.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17979)

Point: 7 à 14:00 h

Localisation : Chaussée de Stockel, 73

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade latérale, construire une extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1er étage en façade arrière et aménager les combles 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 **JAŁBRZYKOWSKI** Krzysztof

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre X - Article 52 : matériaux de façade : crépi.

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 7

Argumentation : - absence totale de concertation préalable
- du déplacement du bloc sanitaire du côté du mur mitoyen, il en résultera une dégradation importante de l'habitabilité
- extension de l'immeuble totalement démesurée,
- dépréciation de la valeur de l'immeuble voisin,
- zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,
- la dérogation à l'article 4 n'est aucunement motivée,

Avis :

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

Considérant que la demande vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale et l'abattage de 2 arbres dans le jardin;

Considérant en effet que la maison actuelle offre très peu de relation avec le jardin, les pièces ayant principalement des ouvertures en façades à rue et latérale;

Considérant qu'une extension est prévue à l'arrière en vue d'y aménager les pièces de vie (salle-à-manger et cuisine) en relation directe avec le jardin via de grandes baies vitrées;

Considérant qu'elle se prolonge à l'étage incluant les deux lucarnes de petites dimensions dans un volume à toit plat qui s'étend sur pratiquement toute la profondeur de la maison et de l'extension;

Considérant que l'extension se développe également au niveau du sous-sol sur la même profondeur et que l'accès au garage depuis la rue est élargi;

Considérant que le projet propose également d'ajouter une annexe latérale au rez-de-chaussée afin d'avoir une entrée plus visible depuis la rue et de créer un sas ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de

profondeur, ainsi qu'une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (crépi);

Considérant que la demande requiert l'avis de la commission de concertation vu sa situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et que 7 plaintes ont été introduites;

Considérant que les plaintes portent notamment sur l'absence de concertation préalable, la démesure du projet et le manque de motivation de la dérogation, le déplacement des sanitaires contre le mur mitoyen;

Considérant que la demande doit respecter le bon aménagement des lieux, tenant compte de l'orientation, des constructions voisines, de la situation existante du bien;

Considérant que le présent projet propose une surface après travaux de 210 m² (hors sol) alors que la maison existante présente 136 m² actuellement;

Considérant que l'extension arrière se situant à l'ouest par rapport à la maison, implique une perte de lumière et d'ensoleillement pour le n°75;

Considérant qu'à la vue du plan d'implantation, l'extension projetée dépasse en profondeur quasi toutes les constructions existantes dans un rayon de 50m;

Considérant que si certaines modifications de la situation existante, notamment l'amélioration de la relation des pièces de vie avec le jardin, la volonté de créer une nouvelle entrée, le projet proposé présente de trop grandes dimensions et s'impose sur la parcelle sans tenir compte des constructions voisines;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17984)

Point: 8 à 14:45 h

Localisation : Avenue du Roi Chevalier, 56

Objet : transformer le bureau de banque avec une extension sur une partie du 1er étage, construire un escalier intérieur et installer une unité airco extérieure sur le toit de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : NV **KBC BANK** Monsieur WILLEMS

Motifs : Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription 0.12: modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement.

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :
- regrette l'installation de l'affectation « bureau » sur le square Meudon
- s'opposent à l'installation aux étages de ce type d'affectation
- sommes également très inquiets quant à l'installation d'une unité « airco » et les nuisances potentielles que cela pourra créer pour les riverains proches

Avis :

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

Considérant que la demande vise la suppression d'un appartement au 1er étage de l'immeuble en vue d'agrandir la banque située au rez-de-chaussée et l'ajout d'un escalier interne à la banque;

Considérant que la demande vise également l'installation d'une unité d'air conditionné sur la toiture plate de l'immeuble;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0,12 du plan régional d'affectation du sol étant donné qu'il y a suppression de logement;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et que 2 plaintes ont été introduites;

Considérant que ces plaintes portent notamment sur le regret de l'installation d'une banque, le désaccord de suppression de logement vu son extension et les inquiétudes quant au bruit généré par l'installation en toiture;

Considérant que la banque est considérée comme commerce et que dès lors le point 7° de la prescription générale du plan régional d'affectation du sol est remplie puisque la suppression de logement est prévue pour l'extension de commerce existant en liseré commercial;

Considérant en effet que certains locaux de l'étage sont accessibles au public;

Considérant que l'installation en toiture se fait à côté d'espace de vie de l'appartement du dernier étage;

Considérant que cette installation sera entourée par des panneaux acoustiques en métal;

Considérant que les nuisances sonores et visuelles seront donc atténuées;

AVIS FAVORABLE

La commune s'abstient.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 390 van de vergadering van vrijdag 04/10/2013.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (17984) **Punt 8 : 14:45 uur**

Ligging : Ridder Koninglaan, 56

Ontwerp : het verbouwen van een bankkantoor met een uitbreiding door een deel van de eerste verdieping in te nemen, het bouwen van een binnentrap, het plaatsen van bijkomend buiten unit airco op het dak van het gebouw

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied en lint voor handelskernen
Bijzonder bestemmingsplan : goedgekeurd op
Verkavelingsplan : nihil

Aanvrager : NV **KBC BANK**

Motieven : Toepassing van de algemene voorschriften voor alle gebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan - voorschrift 0.12: de volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning.

Onderzoek : van 05/09/2013 tot 19/09/2013

Klachten/Opmmerkingen: 2

Argumenten : - vinden het jammer dat „burelen“ aanwaard zijn op de Meudon Square
- verzetten zich tegen de inrichting van burelen op de verdiepingen
- zijn ook zeer bezorgd vor wat betreft de airco-unit installatie en de mogelijke binder dat dit zou meelrengen voor de natuurlijke bewoners

Advies :

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een typisch woongebied met linten voor handelskern van het Gewestelijk Bestemmingsplan en dat deze conform is aan de voorschriften van dit plan;

Overwegende dat de aanvraag de afschaffing van een appartement op de 1ste verdieping van het gebouw betreft om de bank die op de gelijkvloer gelegen is uit te breiden en het plaatsen van een binnentrap;

Overwegende dat de aanvraag ook het plaatsen van een airco-unit op het plat dak van het gebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking moet onderworpen worden in toepassing van het algemeen voorschrift 0.12 van het Gewestelijk Bestemmingsplan aangezien het over een volledige wijziging van het gebruik van een woning betreft;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaats gevonden heeft van 05/09/2013 tot en met 19/09/2013 en dat er 2 klachten ingediend werden;

Overwegende dat deze klachten aangaande het inrichten van een bankkantoor zijn en het afschaffen van een woning door de uitbreiding van het bankkantoor en de verontrusting van de geluidshinder betreffende de installatie op het dak;

Overwegende dat de bankkantoor als handel beschouwd moet worden en dat de algemene voorschrift 0.12, 7° van het Gewestelijk Bestemmingsplan van toepassing is aangezien de afschaffing van een appartement voorzien is om de uitbreiding van een bestaande bankkantoor toe te laten binnen een lint van handelskernen;

Overwegende dat er inderdaad sommige lokalen op de verdieping toegankelijk zijn tot het publiek;

Overwegende dat er metalen akoestische panelen rondom de installatie op het dak geplaatst zullen worden;

Overwegende dat de geluids- en visuele-hinder daardoor verminderd zullen zijn;

GUNSTIG ADVIES

De gemeente onthoudt zich

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17986)

Point: 9 à 15:15 h

Localisation : Rue Crocq, 119

Objet : régulariser la couverture de la terrasse au deuxième étage en façade arrière et l'aménagement d'une salle de bain au sous-sol, construire une extension 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 **MARCHAL** Arlette

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

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

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 l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée en appartement comprenant deux chambres en construisant un volume supplémentaire en façade arrière et en annexant une partie du sous-sol à ce logement;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que le nouveau volume dépasse la profondeur des deux immeubles directement voisins de la demande;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et qu'aucune plainte ont été introduites;

Considérant qu'un escalier intérieur est prévu comme élément de liaison vers le sous-sol où est aménagé la salle de bain et la toilette de l'appartement;

Considérant qu'une seconde chambre sera aménagée au rez-de-chaussée de l'immeuble;

Considérant que 2 pièces d'eau seront également prévues pour cet appartement;

Considérant que le nouveau volume dépasse de 2m49 par rapport au voisin mitoyen de gauche;

Considérant que cette dérogation est importante et qu'il s'indique de revoir le projet en limitant la profondeur de construction à la profondeur de la cuisine existante (soit à 1m44 par rapport au voisin de droite);

Considérant qu'il y a lieu de revoir le plan en conséquence;

Considérant qu'en ce qui concerne la couverture de la terrasse du 2ème étage, il y a lieu de revoir le type de matériau de toiture ou de ré-ouvrir la terrasse;

AVIS FAVORABLE conditionnel à l'unanimité en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme à condition de réduire la profondeur de l'extension en s'alignant sur la profondeur existante de la cuisine et de revoir l'organisation intérieure de l'appartement en conséquence et à condition de prévoir un matériau plus esthétique en ce qui concerne la couverture de la terrasse du 2ème étage.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17999)

Point: 10 à 15:45 h

Localisation : Rue Solleveld, 109

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et isoler la façade arrière et la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **TUOMI** Maria

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

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

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 est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que la façade arrière la plus profonde dépassera la profondeur des deux immeubles directement voisins de la demande, ainsi qu'une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur étant donné que le couvre-mur formant acrotère dépassera en partie le profil du bâtiment portant le n°111;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et qu'aucune plainte n'a été introduite;

Considérant que la demande vise l'extension de l'espace de séjour au rez-de-jardin en construisant un volume supplémentaire en façade arrière au rez-de-jardin ainsi que l'isolation extérieure de la façade arrière et de la toiture plate de l'immeuble;

Considérant que l'extension au rez-de-jardin sera couverte d'une toiture légèrement inclinée comprenant un lanterneau;

Considérant que cette extension s'intégrera en lieu et place de la cour couverte existante sans dépasser la profondeur du bâtiment n°107;

Considérant qu'une dalle vitrée est prévue en couverture du soupirail existant afin de conserver l'éclairage naturel dans la cave située derrière le garage;

Considérant que l'habillage du bâtiment ne sera pas visible de l'espace public;

Considérant que les murs arrière seront isolés et protégés d'un crépi de teinte blanc cassé, d'un couvre-mur en aluminium de teinte gris souris;

Considérant que l'intervention n'impliquera pas de rehausse des murs mitoyens dans leurs fonction structurelle;

Considérant que les dérogations sont mineures;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables vu qu'il s'agit d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement et d'améliorer l'esthétique en intérieur d'îlot;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme sur l'extension au rez-de-jardin et l'isolation en façade arrière.

Les dérogations au titre I, chapitre II, article IV et article VI du règlement régional d'urbanisme sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17987)

Point: 11 à 16:15 h

Localisation : Avenue Prekelinden, 147

Objet : démolir de petites annexes en façade arrière, aménager une terrasse au 3ème étage en façade arrière et transformer tous les étages 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 : SPRL **ARSTLINE** Monsieur de SCHAETZEN

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

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - nous nous opposons à la construction d'une terrasse complémentaire en façade arrière

- nous estimons que le nombre de 3 logements ne devrait en aucun cas être dépassé

- l'implantation (au sous-sol) du local destiné aux poussette et aux vélos rendra inefficace la destination normale de ces locaux

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et 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 démolir des petites annexes en façade arrière, à aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière et transformer tous les étages de l'immeuble;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que la terrasse au 3ème étage dépasse en profondeur les 2 voisins directs, ainsi qu'une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses étant donné que la lucarne ne se situera pas à 1m de la limite extérieure de la façade;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et que 5 plaintes ont été introduites;

Considérant que 3 remarques ont été introduites pendant l'enquête publique et qu'elles portent sur les terrasses en façade arrière, le nombre de logements et l'inaccessibilité du local vélo;

Considérant l'incertitude quant au nombre de logements existants dans l'immeuble, notamment en ce qui concerne l'existence d'un cinquième logement;

Considérant en effet que l'historique de l'occupation de l'immeuble fourni par le demandeur est insuffisant et ne permet pas d'apprécier le nombre de 5 logements réguliers;

Considérant cependant que les compteurs de gaz et l'historique du registre de la population semblent pouvoir attester de l'existence par le passé de 4 logements réguliers occupés simultanément;

Considérant qu'au sous-sol, 5 caves privatives seront créées ainsi qu'un local poubelle et un local pour le rangement des vélos/poussettes;

Considérant que le local vélos/poussettes sera difficilement accessible via la cage d'escaliers de 0.73m de large;

Considérant qu'en séance, le demandeur a évoqué la possibilité de déplacer ce local au rez-de-chaussée afin d'en améliorer l'accessibilité;

Considérant qu'au rez-de-jardin, l'appartement existant sera réaménagé afin de réorganiser les différents espaces de vie;

Considérant que l'annexe située en façade arrière au même niveau sera démolie;

Considérant que l'appartement de l'entre-sol sera également réorganisé;

Considérant que l'annexe présente à l'arrière sera également démolie;

Considérant qu'au premier étage, l'appartement sera réorganisé et transformé en un appartement de 2 chambres;

Considérant qu'au 2ème étage, l'annexe présente en façade arrière à côté de la terrasse sera démolie;

Considérant qu'une chambre supplémentaire sera créée;

Considérant que les nouveaux aménagements prévoient une salle de bain avec w-c donnant directement dans la cuisine;

Considérant qu'aucun sas ne sera prévu et que cet aménagement sera donc contraire aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le confort et l'hygiène (article 8, titre II);

Considérant qu'au 3ème étage, le projet vise à agrandir l'appartement en créant un duplex avec les combles;

Considérant que cet aménagement impliquera la construction d'une grande lucarne en façade arrière permettant l'accès à une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate du séjour du 2ème étage;

Considérant que cette terrasse dépassera en profondeur les deux voisins directs;

Considérant que cette dernière surplombera les jardins des constructions voisines;

Considérant qu'elle engendrera un impact visuel trop important et portera ainsi atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la lucarne se situera à moins de 1m de la limite mitoyenne de droite (voisins directs situés avenue Marie-José, de 144 à 138);

Considérant que cette lucarne ne respectera donc pas l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant que les aménagements prévus tendent à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble;

Considérant toutefois que la configuration projetée du 3ème étage propose des espaces de vie trop exigus;

Considérant que le projet propose en effet un espace séjour/cuisine de +/- 16 m²;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'organisation des différents espaces afin de proposer un logement plus confortable;

Considérant l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment;

AVIS FAVORABLE conditionnel à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme à condition de:

- limiter le nombre de logements à quatre;
- supprimer la terrasse au niveau du 3e étage;
- supprimer la lucarne arrière du 3e étage;
- soumettre les plans modifiés à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente;
- déplacer le local vélo-poussettes pour une meilleure accessibilité.

COMMISSION DE CONCERTATION

Pocès-verbal n° 390 de la réunion du vendredi 04/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17964)

Point: 12 à 16:45 h

Localisation : Avenue Antoine-Joseph Slegers, 393

Objet : rehausser la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **SCHICKS** Thierry

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture.

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

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 au remplacement de la couverture de toiture existante avec une légère rehausse permettant d'isoler au-dessus de la charpente;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné qu'elle présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur étant donné la rehausse de toiture dépasse de plus de trois mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 05/09/2013 au 19/09/2013 et qu'aucune plainte n'a été introduite;

Considérant que la verrière sera supprimée dans le versant arrière;

Considérant que les combles ne seront pas aménagés;

Considérant que les dérogations sont mineures et demandées uniquement dans le but d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment;

Considérant que la modification du volume de la toiture est quasi invisible, tant de l'espace public que du voisinage;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables vu qu'il s'agit d'améliorer le confort du logement;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme.

La dérogation à l'article 6, chapitre II, Titre I du règlement régional d'urbanisme est accordée.