

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17609)

Point: 1 à 09.00 h

Localisation : Chemin des Deux Maisons,

Objet : aménager les voies carrossables et piétonnes pour la viabilisation du site du Val d'Or, abattre 237 arbres, modeler le relief pour les futures constructions, planter des arbres d'alignement et isolés, aménager des poches végétales

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

P.P.A.S. : 60ter approuvé le 30/03/2011

Lotissement : néant

Demandeur : SA **SOFICOM DEVELOPMENT** Monsieur BUESS

Motifs : En application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : art. 67 : création ou modification de voiries.

Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire, zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol : 1.5.2° et 2.5.2°: modification des caractéristiques urbanistiques.

Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol, voiries : art.25.1.: création ou modification de voiries

Enquête : du 15/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 9

Argumentation :

- demandent de vérifier que la demande soit bien dans les limites permises par le plan particulier d'affectation du sol 60ter et qu'elle ne déborde pas dans la zone d'espace vert public
- une voirie telle que présentée offre moins de résistance et plus de nuisances sonores
- pourquoi ne pas préférer, pour les zones de stationnement, du gazon armé
- est-ce le meilleur phasage de travaux (voiries avant immeubles) ?
- quid cohabitation circulation automobile et piétonne ?
- quid dimensionnement des bassins d'orage, des étangs, des citernes ?

Avis : Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et zone d'habitation à prédominance résidentielle 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° 60ter approuvé le 30/03/2011 et que le projet est conforme audit plan :

Considérant que la demande vise à préparer le terrain pour la mise en œuvre du plan particulier d'affectation du sol, à savoir, abattre 237 arbres et supprimer une grande partie des massifs arbustifs, niveler le terrain pour construire les voiries et les cheminements piétons prévus au plan particulier d'affectation du sol, planter des arbres d'alignement et des sujets solitaires et aménager des poches végétales ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'abattage d'arbres, il y a lieu de ne pas effectuer celui-ci durant les périodes de nidification ;

Considérant que le projet vise à modifier le relief du sol et que la zone jouxte une ancienne décharge ;

Considérant que l'aménagement de la coulée verte doit être réalisée de manière à accomplir au mieux sa connexion au sein du maillage écologique ;

Considérant que les réseaux d'égouttage et autres impétrants sont prévus dans la demande actuelle, afin de ne pas devoir rouvrir la voirie ;

Considérant que les récoltes d'eaux de pluie sont données à ce stade à titre informatif, mais qu'elles seront

reprises dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme ultérieures pour les bâtiments ;

Considérant que la commune, futur gestionnaire d'une partie du site, s'inquiète des charges d'entretien que va générer le projet en ce qui concerne les poches de végétation, les zones en gravier, ainsi que du risque d'affaissement du terrain au niveau des klinkers ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des bancs le long du cheminement piéton, que ces bancs ainsi que les poubelles prévues devront être du même modèle que celui utilisé par la commune ;

Considérant que des luminaires sont prévus pour les voiries et pour les cheminements piétons ;

Considérant que, vu la proximité d'une zone verte biologiquement intéressante, il y a lieu de privilégier des essences indigènes ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- ne pas abattre d'arbres entre le 1^{er} avril et le 15 août ;
- revoir les revêtements pour les zones de stationnement en graviers et en klinkers ;
- revoir les aménagements végétaux en bordure de voirie de façon à minimiser l'entretien ;
- favoriser les essences indigènes pour le choix des plantations ;
- réaliser une bande engazonnée plantée de part et d'autre de la coulée verte piétonne à la place de la bande en gazon armé prévue sur les plans;
- remettre un projet de gestion des terres qui doit être approuvé par l'IBGE avant le début des travaux ;

Le promoteur devra mettre tout en œuvre pour tenir compte de la connexion paysagère, écologique et fonctionnelle (mobilité douce) avec l'espace vert environnant, la promenade verte et la coulée verte ;

La commission de concertation attire l'attention sur la nécessité de trouver, entre la commune et le promoteur, un agrément quant à l'entretien des espaces verts aménagés le long des voiries tant carrossables que piétonnes afin de garantir la viabilité du projet.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme ((17492)

Point: 2 à 10.00 h

Localisation : Rue Notre-Dame,

Objet : abattre 20 arbres et replanter des arbres dans les trottoirs

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

P.P.A.S. : 13 approuvé le 25/05/2000

Lotissement : néant

Demandeur : **Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert** Messieurs FRANKIGNOUL et LAMBERT

Motifs : Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol: 25.1.: modification de voirie (abords)

Enquête : du 15/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en réseau viaire 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°13 approuvé le 25/05/2000 ;

Considérant que la demande vise à abattre les arbres de la rue en vue d'en replanter et à rénover les trottoirs;

Considérant que les espèces proposées lors de la réunion publique sont le Magnolia kobus, Alnus incana « Laciniata », le Malus trilobata, l'Ulmus columella ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17459)

Point: 3 à 10.30 h

Localisation : Chaussée de Louvain, 1188

Objet : démolir un immeuble de bureaux et construire un bâtiment commercial

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité et espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : S.P.R.L. **THE CUBE** Madame COENEN

Motifs : Prescriptions particulières relatives à la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol:

article 4.2 : superficie de plancher affectée au commerce,

article 4.5 : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; la nature des activités est compatible avec l'habitation.

Enquête : du 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 11

Argumentation :

- ce nouveau projet s'implante dans une zone très dense
- il est faux de prétendre que le projet actuel présente la même emprise au sol et le même gabarit
- il y avait peut-être d'autres solutions moins imposantes pour installer un simple escalier de secours,
- une mauvaise évaluation de la mobilité pourrait avoir des répercussions négatives dans cette zone
- les riverains rappellent les points très importants comme la mobilité, la qualité de vie, le parking et l'environnement

Avis :

AVIS REPORTE pour complément d'informations concernant l'historique juridique d'un point de vue urbanisme et environnement de la parcelle originelle, concernant les limites de la nouvelle parcelle faisant l'objet de la présente demande (acte notarié avec servitude,...).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17466)

Point: 4 à 11.15 h

Localisation : Avenue de la Spirale,

Objet : enlever 2 terrains de tennis et construire des locaux pour les scouts

Zonage : P.R.A.S. : zone de sports ou de loisirs de plein air

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : ASBL **CHEVALIERS DU LYS** Monsieur VIENNE Guillaume

Motifs : Application des articles 142 à 148 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire - Demande de permis soumis à l'établissement d'un rapport d'incidence - Création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements

Prescriptions particulières relatives aux zones de sports ou de loisirs de plein air: Projet de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m².

Enquête : du 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - est-on bien en accord avec les prescriptions du plan régional d'affectation du sol ?
- ne risque-t-on pas d'ouvrir la porte à d'autres projets du même type ?
- le choix architectural est-il le plus adapté à la zone ?
- nous ne pensons pas que le problème de la mobilité soit résolu, sans une gestion rigoureuse à définir

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise la suppression de deux terrains de tennis au profit de l'installation de locaux pour les scouts;

Considérant que la demande est considérée comme équipement d'intérêt collectif ;

Considérant qu'il s'agit de réaliser un bâtiment de 2 niveaux dont un semi enterré avec une entrée principale au nord de la parcelle, et de placer des équipements nécessaires à leurs activités sur le terrain (tour didactique d'exercices, poutre en hauteur à escalader, construction d'un lagunage pour le traitement des eaux, aménagement d'un foyer avec feu de camp) ;

Considérant que l'implantation du bâtiment contre la limite nord du terrain permet de préserver un grand espace de jardin et de développer l'organisation des locaux vers le sud pour optimiser l'apport de lumière et profiter des vues dégagées ;

Considérant que le projet propose également d'aménager 6 emplacements de parking extérieurs, une aire de stationnement en dalles béton gazon, ce qui implique l'abattage d'un conifère, et une aire de stationnement à l'arrière de la parcelle accessible depuis le chemin du Struykbeken;

Considérant que l'ensemble du projet tant au niveau implantation, esthétique et environnemental, est étudié en tenant compte des particularités du site et du cadre environnant ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17443)

Point: 5 à 11.30 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 192

Objet : agrandir le commerce au rez-de-chaussée en façade arrière et aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 33 approuvé le 15/07/1970

Lotissement : néant

Demandeur : SA **BIBLIMMO** Monsieur AMOUZOU

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

Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol: 0.6: Atteinte à l'intérieur de l'îlot.

Enquête : du 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - le projet porte atteinte d'une manière beaucoup trop importante à l'intérieur de l'îlot
- il faudrait plutôt chercher à réaffecter les constructions existantes que de créer de nouvelles zones imperméables
- aménager une terrasse sur le toit de cette extension est absolument indéfendable

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation bordée d'un 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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°33 approuvé le 15/07/1970 ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au commerce existant en couvrant la totalité de la parcelle ;

Considérant qu'un escalier de secours est placé en fond de parcelle à la demande du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et que cet escalier peut être utilisé par le commerce voisin de gauche ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que l'extension doit se limiter aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et qu'il y a lieu de prévoir une zone de pleine terre au-delà ;

Considérant que la demande vise également à prévoir une terrasse sur la toiture plate de l'extension pour le logement existant au 1^{er} étage ;

Considérant que cette terrasse déroge également aux mêmes prescriptions du règlement régional d'urbanisme puisqu'elle s'étend au-delà de la profondeur des immeubles voisins et qu'elle ne respecte pas les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques par rapport au voisin de droite ;

Considérant que le reste de la toiture est traité en toiture végétale ;

Considérant cependant que cette dérogation est trop importante ;

AVIS FAVORABLE à condition de limiter la profondeur de l'extension aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et de prévoir une zone de pleine terre au-delà, et de proposer une autre implantation de la terrasse tenant compte du mur mitoyen existant avec l'immeuble de gauche et limitant la dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17593)

Point: 6 à 14.30 h

Localisation : Avenue Jean-François Debecker, 57

Objet : transformer tous les étages de la maison unifamiliale, transformer le garage en salon tv, transformer des baies en façades avant, latérale et arrière, construire une lucarne en toiture, et aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière

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

P.P.A.S. : 13 approuvé le 25/05/2000

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **de GHELLINCK** Yorick

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°13 : suppression du garage

Enquête : du 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du 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°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à transformer la maison unifamiliale par :

- la transformation du garage en salle de jeux et le remplacement de la porte par un nouveau châssis coulissant ;
- la modification de plusieurs baies et de châssis par des nouveaux châssis sans croisillons ;
- la création d'une lucarne en toiture avant ;
- la suppression du perron et la création d'une terrasse en façade arrière permettant une meilleure relation entre les pièces de vie et le jardin ;

Considérant que la suppression du garage déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui impose un emplacement de parking par parcelle en surface ou semi-enterré (article 1.6) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable tenant compte du fait que le plan particulier d'affectation du sol est récent et que le garage est fonctionnel ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol propose un potentiel d'extension important permettant une extension des espaces de vie sans devoir supprimer le garage ;

Considérant que les nouveaux châssis ne respectent pas le caractère architectural de la maison qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant que l'article 1.7 des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol précise qu'il y a lieu de préserver les châssis à petits bois conférant à l'ensemble un caractère campagnard ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir de nouveaux châssis en bois à croisillons ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir de nouveaux châssis en bois à croisillons en façade avant et de proposer un aménagement alternatif de la zone de recul

AVIS DEFAVORABLE sur la suppression du garage.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17568)

Point: 7 à 15.00 h

Localisation : Clos des Peupliers, 73

Objet : transformer le rez-de-chaussée, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière pour un cabinet dentaire, aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière, construire un nouvel escalier et aménager une chambre dans le grenier de la maison unifamiliale

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 et Madame **MOGHADDAMFAR** - JAYDARY Habibollah et Azita

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

Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 3ter en ce que l'extension dépasse la profondeur fixée à 2,00 m;

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

Enquête : du 30/01/2012 au 13/02/2012

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

Considérant que la demande vise à installer un cabinet dentaire (71.48m²) au rez-de-chaussée en créant une entrée séparée et à installer le logement unifamilial à l'étage et en combles ;

Considérant qu'une extension de 3m de profondeur est prévue au rez-de-chaussée, qu'une terrasse de 8m² est prévue sur une partie de la toiture plate de cette extension au bénéfice du logement, et que deux lucarnes sont créées en versant arrière de la toiture ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que l'extension au rez-de-chaussée présente une profondeur de 3m alors que le plan particulier d'affectation du sol autorise 2m ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur car la terrasse à l'étage dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en matière de lucarnes car leur hauteur est de 1.30m alors que le maximum autorisé est de 1.25m ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19148 a été délivré le 26/08/2009 pour la transformation de la maison unifamiliale par l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'installation du cabinet dentaire au rez-de chaussée accessoire au logement est acceptable pour autant que le fonctionnement de l'habitation avec son garage et son accès au jardin soient préservés ;

Considérant que cette terrasse, qui ne respecte ni le plan particulier d'affectation du sol ni le titre I du règlement régional d'urbanisme, est contraire à la typologie du clos composé de maisons unifamiliales dont les pièces de vie principales se situent au rez-de-chaussée en relation avec le jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un accès du logement au jardin par le rez-de-chaussée, indépendamment du cabinet dentaire ;

AVIS FAVORABLE à condition de revoir l'aménagement du cabinet et ses dimensions en vue de maintenir un accès aisé au jardin depuis le rez-de-chaussée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17534)

Point: 8 à 15.30 h

Localisation : Avenue des Cerisiers, 204

Objet : aménager une terrasse et construire une lucarne au niveau du grenier en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **De Pierpont** André

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

Enquête : du 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 à construire une lucarne en versant arrière de la toiture et à aménager une terrasse sur la toiture plate;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19512 délivré le 28/04/2011 avait pour objet l'extension de l'immeuble existant en façade arrière en vue d'agrandir les 4 logements existants ;

Considérant que les travaux sont en cours ;

Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate au dernier niveau en façade arrière de l'immeuble pour le duplex existant aux derniers niveaux ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse s'étend au-delà des profondeurs des deux immeubles voisins ;

Considérant qu'une lucarne est réalisée en versant arrière afin d'y accéder ;

Considérant que la lucarne respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme et celles du règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant cependant que l'installation de la terrasse implique la rehausse du mur mitoyen d'une hauteur de 1.95m sur une longueur de 4.50m ;

Considérant que la dérogation est trop importante ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la surface de la terrasse et de la placer à 1.90m de la limite mitoyenne avec l'immeuble de droite afin d'éviter la réalisation de ce mur ;

Considérant que le reste de la toiture plate doit être aménagé en toiture végétale ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- réduire la surface de la terrasse à 3m de profondeur et de la placer à 1.90m de la limite mitoyenne avec l'immeuble de droite afin d'éviter la réalisation de ce mur ;
- de prévoir une toiture végétale sur le reste de la toiture plate.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17576)

Point: 9 à 16.00 h

Localisation : Avenue des Constellations, 22

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façades arrière et latérale, construire une extension au 1er étage avec terrasse, construire un nouvel escalier entre le 1er étage et le grenier, et aménager le grenier de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **GIMENEZ** Marisa

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

Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol : art.1.5, 2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 10

Argumentation : - le projet cumule toutes les demandes possibles, ce qui dénature complètement les caractéristiques urbanistiques du quartier
- emprise au sol de plus du double
- cette extension présenterait un énorme mur aveugle privant de soleil les voisins
- vues plongeantes sur le n° 22 de l'avenue Orion et sur tous les jardins environnants
- cette construction est totalement hors gabarit

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 vise à agrandir la maison unifamiliale par :

- la construction d'une extension latérale et arrière au rez-de-chaussée ;
- la construction d'une extension avec terrasse au 1^{er} étage ;
- l'aménagement des combles et la réalisation d'une lucarne sur le versant latéral ;
- la construction d'un nouvel escalier du +1 aux combles ;

Considérant en effet que le projet déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que l'extension dépasse de plus de 3m la profondeur de la maison voisine de gauche ;

Considérant que la surface ajoutée représente $\frac{3}{4}$ de la surface existante ;

Considérant que les extensions sont très importantes ;

Considérant qu'elles impliquent une prolongation et une rehausse du mur mitoyen trop importantes, diminuant l'ensoleillement chez le voisin de gauche ;

Considérant que le programme est trop lourd compte tenu des dimensions de la maison existante ;

Vu les différentes plaintes déposées pendant l'enquête publique ;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17581)

Point: 10 à 16.45 h

Localisation : Avenue Albertyn, 37

Objet : régulariser l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier au rez-de-chaussée en façade arrière, régulariser une terrasse entre le 1er et le 2e étage en façade arrière, régulariser le changement des châssis en façade avant et rehausser la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **RIBIS - LECLAIRE**

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

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 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - la voisine s'oppose à la régularisation de la terrasse entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage

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 d'une part à régulariser certaines réalisations et d'autre part, à rehausser la toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant en effet que le procès-verbal n°536/12 a été dressé le 30/01/2012 étant donné que les travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier au rez-de-chaussée en façade arrière, l'aménagement d'une terrasse entre le 1er et le 2e étage en façade arrière et le changement des châssis en façade avant ;

Considérant que certaines terrasses dérogent aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que les terrasses ne respectent pas toutes les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la terrasse du +1 est acceptable à condition de reculer le garde-corps en façade arrière d'au moins 0.60m de manière à respecter ces prescriptions ;

Considérant que la terrasse accessible depuis le palier doit être supprimée ;

Considérant que pour la rendre conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques, le mur mitoyen devrait être rehaussé de manière trop importante ;

Considérant que la maison dispose déjà d'un jardin et de deux autres terrasses ;

Considérant que les nouveaux châssis en bois en façade avant respectent la qualité architecturale de la maison ;

Considérant que la demande vise à modifier la forme de la toiture en proposant une toiture en carène tout en conservant la partie de toit en pente couvrant la cage d'escalier vu la proximité des bâtiments voisins de gauche ;

Considérant que la toiture courbe en zinc permet de marquer l'intervention et d'offrir un volume habitable (création de 2 chambres) tout en ayant un impact réduit depuis la rue ;

Considérant que le profil de la nouvelle toiture ne dépasse pas le profil mitoyen pour la partie avant du voisin de gauche et pour la totalité du mitoyen de droite ;

AVIS FAVORABLE :

- sur la régularisation du changement de châssis et de l'aménagement de la terrasse du 1^{er} étage à condition de reculer le garde-corps en façade arrière d'au moins 0.60m du bord de manière à respecter le code civil en matière de vues droites et obliques
- sur la modification de volume de la toiture ;

AVIS DEFAVORABLE sur la régularisation de la terrasse accessible par le palier.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17603)

Point: 11 à 17.15 h

Localisation : Avenue des Rogations, 26

Objet : rehausser le toit de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser le mur mitoyen (côté n°28) et remplacer un châssis au rez-de-chaussée 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 **BERBALK - NUHN** Ottmar et Karin

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 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 rehausser le toit de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, à rehausser le mur mitoyen (côté n°28) et à remplacer un châssis au rez-de-chaussée en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant en effet que la toiture de l'annexe existante est rehaussée en vue d'améliorer l'isolation de ce volume, ce qui implique une rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que le châssis doit dès lors être remplacé par un châssis présentant une hauteur plus importante et des divisions de manière à présenter une cohérence dans les châssis de la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture ;

Considérant cependant que la dérogation est minime et que les voisins de gauche directement concernés ont marqué leur accord par écrit ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison sans porter préjudice aux qualités résidentielles du quartier ;

Considérant qu'aucune modification n'est prévue en façade avant ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17611)

Point: 12 à 17.45 h

- Localisation : Avenue des Rogations, 27
- Objet : remplacer la verrière en toiture en façade avant et modifier des baies en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **BICKL-OTTO** Thomas et Mila
- Motifs : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- Enquête : néant
- Plaintes/Remarques : néant
- Argumentation : néant
- Avis :

AVIS REPORTE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 366 de la réunion du mardi 28 février 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17530)

Point: 13 à 18.00 h

Localisation : Avenue de Juillet, 59

Objet : rehausser la toiture en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **SCHOEPP - VAN OUTRYVE d'YDEWALLE**

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

Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II
- Article 6 - Toiture;

Enquête : du 02/01/2012 au 16/01/2012

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - immeuble déjà le plus long en profondeur
- seront encore plus enfermés et auront moins de luminosité
- proposent d'aligner l'arrière avec l'arrière du n° 61

Avis :

Avis de la commission de concertation du 31/01/2012

Avis reporté pour complément d'informations.

Avis de la commission de concertation du 28/02/2012

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 porte sur la rénovation et la transformation de la maison unifamiliale ;

Considérant qu'elle vise à rehausser la toiture à l'arrière afin de réaliser une extension sur les derniers niveaux et à réaliser de nouvelles ouvertures dans la façade arrière ;

Considérant que ce nouveau volume présente des dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant que suite à la commission de concertation précédente, des plans proposant une modification partielle du nouveau volume arrière ont été déposés ;

Considérant que le volume arrière au dernier niveau est diminué au droit de l'immeuble mitoyen de gauche, ce qui est acceptable ;

Considérant qu'afin de diminuer l'impact de l'intervention, la partie de droite doit être traitée en versant de toiture ;

Considérant que la dérogation serait diminuée et dès lors acceptable ;

AVIS FAVORABLE à condition de traiter la partie de droite du dernier niveau en versant de toiture.