

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17650)

Point: 1 à 09.00 h

Localisation : Avenue Général Bastin,

Objet : abattre 65 arbres et replantation d'arbres dans les trottoirs

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

P.P.A.S. : 1 approuvé le 09/09/1949

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 15/04/2012 au 14/05/2012

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°1 approuvé le 09/09/1949;

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

Considérant que la politique régionale de gestion des arbres d'alignement tend à remplacer les alignements entiers dans les espèces ;

Considérant que les espèces proposées lors de la réunion publique sont :

- pour l'avenue Bastin : en alternance le Lagerstroemia indica et le Fraxinus pennsylvanica
- pour l'avenue Pauwels : en alternance le Liriodendron tulipifera et le Quercus coccinea « Splendens » ;

AVIS FAVORABLE

La commune s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17705)

Point: 2 à 09.30 h

Localisation : Rue de la Charrette, 27

Objet : modifier les lucarnes existantes, démolir et rénover la toiture, aménager des bureaux et des locaux techniques

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **C.P.A.S.** de Woluwe-Saint-Lambert Monsieur DE COSTER

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 8 : hauteur des lucarnes

Enquête : du 30/04/2012 au 14/05/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à apporter quelques modifications aux bâtiments du CPAS, notamment le reconditionnement en bureaux de surfaces de combles non aménagés servant actuellement de réserves ainsi que la rénovation des toitures des ailes A, B et C n'ayant pas encore été remises en état depuis les travaux précédents ;

Considérant qu'il s'agit de modifications minimales par rapport au permis d'urbanisme précédent délivré en 2001 ;

Considérant que les lucarnes actuelles sont remplacées par des lucarnes de type « chien-assis » qui entraînent une modification de leurs volumes ;

Considérant que ces lucarnes sont placées en alternance avec les « bow-window » existants aux étages inférieurs et selon le positionnement des charpentes existantes conservées ;

Considérant que pour maintenir la verticalité de la construction, il y a lieu de placer les lucarnes au-dessus des bow-window en respectant les limites de ceux-ci ;

Considérant que ces lucarnes présentent une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépassent de 2.70m le profil de la toiture et une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elles ont une hauteur de 2.30m ;

Considérant cependant que l'objectif est d'apporter un maximum de lumière naturelle et de permettre l'occupation en bureaux des combles répondant ainsi aux besoins actuels de la MRS et au confort des occupants ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables car les lucarnes s'intègrent harmonieusement dans les toitures ;

Considérant que les toitures sont rénovées (nouvelle étanchéité et couverture identique) de manière à améliorer nettement leur performance énergétique ;

Considérant que deux locaux sont occupés par des groupes de ventilation permettant également d'améliorer le confort des chambres ;

Considérant que la demande consiste également à placer des panneaux solaires d'une surface de 80m² sur la toiture de l'aile B orientée au sud ;

Considérant que la demande vise à améliorer le confort et optimiser l'utilisation des locaux ;

AVIS FAVORABLE à condition de placer les lucarnes au-dessus des « bow-window » en respectant les limites de ceux-ci.

Il y a lieu de notifier les modifications des installations classées auprès de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17670)

Point: 3 à 10.00 h

Localisation : Avenue Marie-José, 9

Objet : construire une extension au 1er étage et au 2ème étage en façade arrière, construire une extension au 2ème étage en façade avant, isoler les façades avant et arrière, remplacer les châssis, construire un garage en sous-sol en façade avant et rénover le jardin en zone de recul 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 : Madame **VANDE WALLE** Anne

Motifs : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;
Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 3 : façade à l'alignement
Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 52 : matériaux de façade
Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 53 : façade en alignement
Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre V - Article 29 : la pente des rampes d'accès aux garages : 20cm/m maximum
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 30/04/2012 au 14/05/2012

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation : - le projet dénature complètement le bâtiment actuel
- la présence d'un garage serait inesthétique, en opposition avec les autres façades, reviendrait à supprimer l'espace vert situé à l'avant et priverait le voisinage d'un emplacement de parking
- nous émettons les plus grandes réserves quand à l'esthétique de la façade avant
- la rehausse du mur mitoyen sur 2 étages va nous priver de la plus grande partie de l'ensoleillement de notre terrasse (n°7), et de la luminosité au rez-de-chaussée
- s'opposent au projet

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 respecte les prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale datant d'avant 1932 ;

Considérant en effet que le projet consiste en :

- la réalisation d'un garage au sous-sol de la maison impliquant la réalisation d'une rampe d'accès dans la zone de recul de 35%, confirmée à 28% en séance ;
- le remplacement de la véranda existante par un volume à toiture plate au rez-de-chaussée arrière ;
- la construction d'extensions avec terrasses aux 1^{er} et 2^e étages arrière ;
- l'extension du 2^e étage avant dans le plan de la façade ;
- la modification de la façade avant par l'isolation de celle-ci par l'extérieur et la pose d'un nouveau parachèvement en pierres blanches, par le changement de tous les châssis en modifiant les divisions, le matériau et la couleur et par l'installation de nouveaux balcons en tôle d'acier ;

Considérant que la rampe proposée déroge tant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme qu'à celles du règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant que ces dérogations sont trop importantes et donc inacceptables ;

Considérant que le percement du soubassement porte préjudice à la typologie de l'immeuble ;

Considérant que les extensions de volumes et les terrasses respectent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que les dimensions de la cuisine sont exigües par rapport au nombre de chambres proposé ;

Considérant que l'ajout d'une isolation extérieure en façade avant implique des dérogations tant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme qu'à celles du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne l'alignement ;

Considérant cependant que la zone de recul permet d'envisager l'ajout d'une isolation extérieure en façade avant sans déborder sur l'espace public ;

Considérant néanmoins que la nouvelle façade ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre environnant notamment en ce qui concerne les divisions proposées pour les nouveaux châssis, la création des balcons et les matériaux utilisés ;

Considérant que l'isolation induit des modifications trop importantes de la façade en termes de proportions d'ouverture et de suppression du relief existant qui répondent à une typologie propre à l'immeuble ;

Considérant que la division des châssis d'origine participe à l'expression patrimoniale de l'immeuble ;

Considérant que malgré la dégradation de l'immeuble, il y a lieu autant que possible de préserver les éléments de décor intérieur ;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17582)

Point: 4 à 10.30 h

- Localisation : Rue du Pont-Levis, 25
- Objet : transformer le bâtiment à rue (4 logements) et transformer l'arrière-bâtiment d'atelier en un logement
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **BRION**
- Motifs : Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre IV - Article 22: Les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation.
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 30/04/2012 au 14/05/2012
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - il y aura minimum 4 véhicules en plus qui devront trouver du parking dans la rue déjà saturée (parking payant av. Georges Henri)
- la disparition du seul parking existant est inacceptable
- la commune devrait mener une réflexion à ce sujet (mobilité)
- opposés à l'installation de logements en intérieur d'îlot (raréfaction de locaux disponibles pour les fonctions industrielles ou artisanales et risques de promiscuité)

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 d'une part, à améliorer le confort et l'habitabilité des trois logements existants aux étages de l'immeuble à front de rue et d'autre part, à changer la destination des anciens ateliers du rez-de-chaussée (comprenant un petit logement pour l'occupant/artisan) en deux logements, un au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble à front de rue, l'autre dans les ateliers occupant à l'heure actuelle toute la parcelle en supprimant le garage ;

Considérant cependant qu'étant donné que la cour a été couverte, le logement pour l'occupant de l'atelier ne peut plus être considéré comme tel ;

Considérant que les appartements à l'avant sont réaménagés et qu'une terrasse est ajoutée à chacun, que le volume du + 3 est agrandi par une extension destinée au séjour à l'arrière ;

Considérant que cette extension respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant cependant que l'isolation extérieure est placée sur la façade impliquant un dépassement de 14cm et dès lors une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en profondeur qui est acceptable ;

Considérant que pour transformer le rez-de-chaussée, la cour couverte actuelle entre le bâtiment à rue et l'atelier est en partie reconstruite et une partie remise en pleine terre et qu'une bande de +/- 1,60m en fond de parcelle est également démolie et aménagée en cour, et que la verrière est maintenue point de vue structure, les vitrages étant remplacés ;

Considérant que la modification de destination d'atelier en logement déroge aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne les arrière-bâtiments ;

Considérant cependant que le projet induit une promiscuité entre les logements à l'avant et le logement créé à l'arrière vu que la partie découverte/démolie entre les deux parties ne présente que +/- 8m ;

Considérant de plus que cet espace extérieur est séparé en deux vu les deux logements ;

Considérant que pour accéder au logement du fond de la parcelle, il faut longer la partie de jardin de l'appartement avant ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des vitrages opalins pour la verrière afin d'éviter les vues plongeantes dans le logement arrière depuis les logements existants à l'avant ;

Considérant que la suppression du garage ne peut pas être acceptée étant donné que le nombre de logements augmente ;

Considérant qu'il y a lieu de ne prévoir qu'un seul logement au rez-de-chaussée et de maintenir le garage existant ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir des locaux communs prévus par le titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que le projet constitue une nette amélioration des qualités paysagères en intérieur d'îlot par la remise en pleine terre, et l'installation d'une toiture verte sur la toiture actuelle de l'atelier ;

AVIS FAVORABLE : à condition de maintenir le garage (1 parking), de prévoir des locaux communs au rez-de-chaussée avant, de ne prévoir qu'un seul logement au rez-de-chaussée et de prévoir des vitrages opalins pour la verrière maintenue.

La Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale s'abstient, (à cause de la disparition d'un atelier fonctionnel.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17652)

Point: 5 à 11.00 h

Localisation : Avenue Herbert Hoover, 8

Objet : construire une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée en façade arrière, construire une terrasse et un escalier au rez-de-chaussée en façade arrière, changer tous les châssis de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur **GOFFIN** Olivier

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 30/04/2012 au 14/05/2012

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - la nouvelle terrasse devrait respecter une distance adéquate des murs mitoyens
- nous considérons que le mur végétal prévu pour séparer la terrasse des maisons voisines n'est pas suffisant
- nous sommes préoccupés par l'installation d'une piscine intérieure (humidité, résonances)

Avis :

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

Considérant que la demande vise l'extension de la maison unifamiliale mitoyenne au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée arrière et le changement de tous les châssis (à l'exception de ceux du rez-de-chaussée à rue) ;

Considérant en effet qu'au rez-de-chaussée, la terrasse actuelle est couverte pour agrandir le séjour sur la moitié de la largeur de la façade, ce qui implique une dérogation en profondeur aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette extension vient combler le décrochement actuel, la nouvelle façade se situe dans le même plan que la façade de la cuisine ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur +/- 1m par rapport au voisin de droite ;

Considérant néanmoins que la nouvelle terrasse et le nouvel escalier menant au jardin impliquent aussi une dérogation en profondeur ;

Considérant qu'au niveau des limites mitoyennes, les écrans végétaux prévus de part et d'autre ne sont pas suffisants et ne répondent pas aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'au sous-sol, une extension est également prévue jusque sous la terrasse du rez-de-chaussée pour installer une piscine intérieure, impliquant également une dérogation en profondeur ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une isolation acoustique au niveau du sous-sol ;

Considérant que les châssis sont remplacés pour partie par des châssis en bois de ton gris moyen en façade avant et en toiture arrière, pour partie par des châssis en aluminium thermolaqué de ton gris moyen pour le reste de la façade arrière, et que la porte d'entrée et les deux châssis existants du rez-de-chaussée avant sont maintenus ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter le code civil en matière de vues droites et obliques au niveau de la nouvelle terrasse,
- déplacer l'escalier vers le jardin au centre de la façade,
- soigner l'isolation acoustique au niveau de l'intervention du niveau bas.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17647)

Point: 6 à 11.30 h

Localisation : Rue Solleveld, 49

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

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966
Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **BENIT - LIESSE** Jérôme et Gaëtane

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6bis : toit mansardé.
Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - Toiture

Enquête : du 30/04/2012 au 14/05/2012

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à modifier la toiture actuelle en rehaussant son profil, par la réalisation d'un brisis à l'avant et en rehaussant la façade arrière de la maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant qu'une précédente demande avait reçu un avis défavorable car le nouveau profil était trop important par rapport aux immeubles voisins et proposait un R+3 à l'arrière ;

Considérant que le projet vient combler la dent creuse existante entre les deux immeubles contigus ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profil de toiture et à celles du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le traitement de la toiture avant en toit mansard ;

Considérant également que le nouveau profil de la toiture à l'avant vient s'aligner sur la partie de la toiture du n°51 en ne débordant que légèrement du profil de la toiture du n°47 ;

Considérant que le brisis est traité en ardoises de couleur anthracite et le reste de la toiture en tuiles de terre cuite ;

Considérant qu'une lucarne et un vélux sont placés dans le brisis afin d'éclairer une chambre et la cage d'escalier ;

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

Considérant qu'à l'arrière, la toiture ne présente qu'un seul versant et que la façade arrière est rehaussée de +/- 2m permettant ainsi d'aménager deux niveaux, une chambre supplémentaire avec salle de bains au +2 et un espace bureau et rangement en combles ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture est acceptable car elle ne porte que sur un peu plus d'1m de dépassement par rapport au profil de la maison n° 51 la plus haute ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17640)

Point: 7 à 14.30 h

- Localisation : avenue Jean-François Debecker, 93
- Objet : construire une extension (sauna et rangement vélos) au rez-de-chaussée en façade latérale de la maison unifamiliale
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 13 approuvé le 25/05/2000
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame DE VRIES - KAUFFMANN Pieter et Barbara
- Motifs : Dérogations aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°13 : construire une extension en-dehors de la zone de bâtisse et matériaux de façade en bois
- Enquête : du 30/04/2012 au 14/05/2012
- 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 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 la réalisation d'une extension de petites dimensions sur une des façades latérales de la villa quatre façades pour y installer un sauna et un rangement vélos ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'elle se situe en dehors de la zone de bâtisse et que le matériau utilisé est le bois ;

Considérant cependant que l'extension ne porte que sur 5,5m², qu'elle n'est pas visible depuis la rue vu la situation de la villa en intérieur d'îlot et que le bois est déjà utilisé comme revêtement dans certaines parties de la maison existante ;

Considérant que ces dérogations ne mettent pas en péril les données essentielles du plan particulier d'affectation du sol ;

AVIS FAVORABLE

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 370 van de vergadering van dinsdag 29 mei 2012.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (17640) **Punt 7 : 14.30 uur**

Ligging : Jean-François Debeckerlaan, 93

Ontwerp : bouwen van een uitbreiding (sauna en fietsenberging) op de gelijkvloerse verdieping aan de zijgevel van de ééngezinswoning

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied
Bijzonder bestemmingsplan : 13 goedgekeurd op 25/05/2000
Verkavelingsplan : nihil

Aanvrager : Mijnheer en Mevrouw **DE VRIES - KAUFFMANN** Pieter en Barbara

Motieven : Afwijkingen van de bepalingen van het Bijzonder Bestemmingsplan nr.13 : bouwen van een uitbreiding buiten de bouwbare zone en gevelsmaterialen in hout

Onderzoek : van 30/04/2012 tot 14/05/2012

Klachten/Opmerkingen: 0

Argumenten : nihil

Advies :

Overwegende dat de aanvraag voor een woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan geldt en dat ze aan de voorschriften van dit plan voldoet ;

Overwegende dat de aanvraag geldt voor een pand gelegen binnen de perimeter van het Bijzonder Bestemmingsplan nr 13 dat op 25/05/2000 werd goedgekeurd en dat ze niet aan alle voorschriften voldoet ;

Overwegende dat de aanvraag geldt voor het verwezenlijken van een uitbreiding met kleine afmetingen aan een van de zijgevels van de 4-gevel villa om er een sauna en een fietsenstalling in te richten ;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het Bijzonder Bestemmingsplan doordat ze zich buiten de bouwzone bevindt en het gebruikte materiaal hout is ;

Overwegende echter dat de uitbreiding slechts 5,5m² bedraagt en, gezien de ligging van de villa in het huizenblok, niet zichtbaar is vanaf de straat en dat er al hout werd gebruikt in bepaalde delen van het bestaande huis ;

Overwegende dat deze afwijkingen de essentiële gegevens van het Bijzonder Bestemmingsplan niet in het gedrang brengen ;

GUNSTIG ADVIES

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17636)

Point: 8 à 15.00 h

Localisation : Avenue des Gémeaux, 11

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

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **NAYAERT - METZGER**

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

Enquête : du 30/04/2012 au 14/05/2012

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 vise à réaliser une extension au rez-de-chaussée arrière de la maison permettant d'agrandir le living ;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 17069 a été délivré le 20/08/2002 pour l'extension de la cuisine ;

Considérant que l'extension proposée se place dans l'alignement de la façade arrière de la cuisine avec une partie ouverte mais couverte permettant un accès depuis la salle à manger vers la terrasse et le jardin au centre et un volume à toit plat avec une verrière en prolongement du séjour ;

Considérant que la demande respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant que les matériaux utilisés sont semblables aux matériaux des volumes existants à l'exception du zinc naturel pour une partie de la nouvelle toiture pratiquement plate ;

Considérant que cet élément en zinc est étranger à la typologie du quartier ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir une toiture plate avec une finition esthétique.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012

Demande de permis d'urbanisme (17656)

Point: 9 à 15.30 h

Localisation : Clos des Peupliers, 39

Objet : démolir et reconstruire le garage, remplacer les châssis, réaménager la zone de recul et installer une nouvelle citerne d'eau de pluie en façade avant 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 et Madame **VOGT - FLAMENT**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°3ter : construire hors de la zone de construction de garages

Enquête : du 30/04/2012 au 14/05/2012

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 vise à réaliser une extension du garage vers l'avant dans la zone de cours et jardins dans laquelle les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol interdisent toute construction ;

Considérant que la demande vise également le remplacement des châssis tant à l'avant qu'à l'arrière (sauf en ce qui concerne la baie vitrée) ;

Considérant que la demande d'extension du garage porte atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que cette demande d'extension et le changement de châssis ne participent pas à la recherche d'homogénéité poursuivie par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant de plus que l'avancée du garage ne tient pas compte de l'existence de la fenêtre sur la façade latérale de l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que la division tripartite de ces châssis est une caractéristique architecturale typologique des maisons de ce clos ;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17662)

Point: 10 à 16.00 h

Localisation : Avenue de Juillet, 55

Objet : transformer les appartements existants, remplacer les châssis et construire un logement supplémentaire en toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Messieurs **WILHELMI** Antoine et Ignace

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;

Enquête : du 30/04/2012 au 14/05/2012

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :

- nous aurons moins de luminosité et de lumière
- la vue restreinte va nous donner une sensation de claustrophobie
- nous aurons de vues directes sur notre terrasse et notre jardin ainsi que dans notre chambre
- quid intégration « paysagère » de l'étage supplémentaire
- quid proposition d'installation d'une terrasse sur le toit de l'extension
- soulignent que la problématique du stationnement ne rencontre aucune solution (1 parking pour 5 logements actuellement)
- la commune devrait mener une réflexion sur ce type de demande qui se multiplie et proposer une réglementation adaptée (parking)

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 les appartements existants sans en changer le nombre et à réaliser un nouveau volume sur la toiture plate de l'immeuble abritant un logement supplémentaire ;

Considérant que la demande vise également le remplacement de tous les châssis existants par de nouveaux châssis en PVC de couleur gris anthracite en supprimant les croisillons ;

Considérant que l'extension proposée est envisageable dans le cadre du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant que même si les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme sont respectées, il y a lieu d'exploiter au mieux le pignon existant de la maison voisine et de prévoir un retrait au niveau de la limite de propriété avec cette même maison ;

Considérant que trois des quatre angles de ce carrefour présentent une architecture similaire caractéristique de son époque ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques de l'immeuble existant dans l'harmonie des menuiseries en façade ;

Considérant que le projet se veut d'expression contemporaine tout en justifiant le raccord avec le bâtiment d'origine, notamment par un verticalité et un rythme de baies peu perceptibles ;

Considérant que le matériau proposé ne s'harmonise pas aux qualités de l'immeuble ni à la volonté de légèreté de l'intervention ;

Considérant que la proportion de pleins par rapport aux vides est trop importante et alourdit fortement l'intervention ;

Considérant que l'immeuble est couronné d'une corniche saillante qu'il n'y a pas lieu de renforcer par un garde-corps;

Considérant qu'il y a lieu de réfléchir à une alternative de matériau permettant d'alléger au maximum la rehausse ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre VIII en matière de parking et qu'il y a dès lors lieu de prévoir un local commun deux-roues au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser la destination des deux locaux « réserves » du rez-de-chaussée ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°370 de la réunion du mardi 29 mai 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17659)

Point: 11 à 16.30 h

Localisation : Avenue du Couronnement, 115

Objet : remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et dans le périmètre de protection d'un bien classé

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **VAN RANST** Marc

Motifs : 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

En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux à un immeuble se trouvant dans le périmètre de classement de l'église Saint-Henri

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

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 se situe également dans le périmètre de l'église Saint-Henri classée ;

Considérant que la demande vise le changement des châssis de la façade avant de l'immeuble par des châssis en bois ne présentant pas les mêmes divisions au niveau des croisillons ;

Considérant que le dessin des châssis proposé respecte l'harmonie de l'ensemble des maisons autour de l'église ;

Considérant qu'il s'agit de nouveaux châssis en bois ;

AVIS FAVORABLE