

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13 septembre 2013.

Demande de permis d'urbanisme (17948)

Point: 1 à 08:30 h

- Localisation** : Kerkedelle,
- Objet** : aménager une nouvelle voirie carrossable
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
- P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966
- Lotissement : néant
- Demandeur** : SPRL **DEWULF** Monsieur Etienne DEWULF
- Motifs** :
- Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol : voiries : art.25.1 : création ou modification de voiries;
 - En application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : zone d'habitation : prescriptions particulières : 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
 - En application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public : prescriptions particulières : 8.3 : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
 - 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 : annexe B, 19 : travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant.
- Enquête** : du 11/06/2013 au 10/07/2013
- Plaintes/Remarques** : 15
- Argumentation** :
- la rue devrait se nommer avenue de Toutes les Couleurs
 - jusqu'à la fin des chantiers, la rue doit rester fermée
 - le système de fosse à bus a-t-il été envisagé?
 - demandent d'analyser le stationnement
 - le bassin d'orage de 9m³ sous la voirie est trop peu important (règlement régional d'urbanisme = 44 m³)

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'est pas contraire à ses prescriptions;

Considérant que la demande vise à réaliser une voirie;

Considérant qu'une première version du projet prévoyait de prolonger la voirie existante Kerkedelle;

Considérant que ce projet a reçu un avis défavorable de la commission de concertation du 15/03/2013 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 28/03/2013, notamment en raison des nombreuses plaintes et craintes en termes de mobilité;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 177/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire et a modifié le projet;

Considérant que le dossier a à nouveau été soumis à l'enquête publique du 11/06/2013 au 10/07/2013;

Considérant que la nouvelle version vise, en vue d'accéder aux futurs immeubles dont les demandes de permis d'urbanisme sont en cours, à relier le Kerkedelle à l'avenue de Toutes les Couleurs en limitant cette liaison aux véhicules d'urgences et aux véhicules de Bruxelles-Propreté par l'utilisation d'une borne rétractable télécommandée prévue à proximité de l'extrémité du Kerkedelle existant;

Considérant que ce dispositif permet de préserver le caractère clos du quartier;

Considérant que les deux-roues motorisés pourront passer ainsi que les piétons, les personnes à mobilité réduite et les vélos comme actuellement mais avec plus de confort;

Considérant que le Kerkedelle est prolongé comme dans le projet initial sur une largeur de 9m avec des trottoirs de 1,50m de part et d'autre d'une chaussée de 6m;

Considérant que l'avenue de Toutes les Couleurs est prolongée dans sa largeur existante de 12m avec trottoirs de 1,50m et zones de stationnement de part et d'autre, comme le prévoit le plan particulier d'affectation du sol;

Considérant qu'à la jonction entre ces deux prolongements, un petit rond-point est prévu permettant aux usagers venant de l'avenue de Toutes les Couleurs de faire demi-tour;

Considérant que la partie modifiée du projet de voirie prend place sur des terrains communaux aménagés principalement en espace vert accessible au public;

Considérant que les matériaux utilisés sont ceux pour des voiries existantes (asphalte et klinkers gris du côté du Kerkedelle et asphalte et klinkers gris et rose côté avenue de Toutes les Couleurs) et que la transition entre matériaux et largeurs de voirie est réalisée au rond-point;

Considérant qu'il y a 22 emplacements de stationnement à l'air libre, 10 côté avenue de Toutes les Couleurs et 12 côté Kerkedelle;

Considérant que côté avenue de Toutes les Couleurs, l'emplacement de stationnement n°6 doit être aménagé pour des véhicules deux-roues;

Considérant que côté Kerkedelle, le stationnement devra être étudié dans le respect du code de la route;

Considérant que 15 remarques ont été introduites pendant l'enquête publique et qu'elles portent essentiellement sur le nom de la rue, le bassin d'orage, le chantier et le stationnement;

Considérant que des emplacements de stationnement public sont prévus;

Considérant qu'en réponse aux remarques par rapport au déroulement du chantier, celui-ci devra faire l'objet d'un permis chantier dans lequel la commune veillera à sa bonne organisation;

Considérant qu'après analyse de la demande, la division « Réalisation et Entretien » émet les remarques suivantes:

- le trottoir doit être achevé avec une bordure de 6cm le long du projet, les trottoirs traversants et le cercle intérieur du rond-point doivent être réalisés en béton imprimé, les zones de parking doivent être réalisées en pavés de couleur « Fleur de blé »;
- étant donné que dans le plan particulier d'affectation du sol, l'alignement de l'avenue de Toutes les Couleurs est fixé à 12m et que le projet prévoit 12,40m, il y a lieu de rétrécir progressivement la voie carrossable sur les deux premières places de parking;
- aucun changement de pente longitudinale des trottoirs n'est toléré au niveau des futures entrées de garages;
- l'implantation doit être vérifiée sur place avant le début du chantier par la division « Réalisation et Entretien »;
- il y a lieu de prévoir un bassin d'orage en application de l'article 108bis du règlement communal sur la bâtisse indépendamment de ceux prévus pour les bâtiments;
- le demandeur doit prendre contact avec tous les concessionnaires afin de procéder à une extension de leurs réseaux en fonction des besoins des bâtiments;
- un état des lieux de l'espace occupé et de ses alentours directs doit être établi, aussi bien avant qu'après les travaux, de façon contradictoire, aux frais du maître d'ouvrage et en présence d'un délégué de la commune;
- pour toute occupation du domaine public lors des travaux, le maître d'ouvrage doit prendre contact avec la division « Mobilité » au minimum 30 jours avant le début des travaux;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir un bassin d'orage en application des réglementations en vigueur;
- rétrécir progressivement la voie carrossable sur les deux premières places de parking étant donné que dans le plan particulier d'affectation du sol , l'alignement de l'avenue de Toutes les Couleurs est fixé à 12m et que le projet prévoit 12,40m;
- faire vérifier l'implantation sur place avant le début du chantier par la division « Réalisation et Entretien »;
- aménager l'emplacement de stationnement n°6 côté avenue de Toutes les Couleurs pour des véhicules deux roues;
- aucun changement de pente longitudinale des trottoirs n'est toléré au niveau des futures entrées de garages;
- le demandeur doit prendre contact avec tous les concessionnaires afin de procéder à une extension de leurs réseaux en fonction des besoins des bâtiments;
- un état des lieux de l'espace occupé et de ses alentours directs doit être établi, aussi bien avant qu'après les travaux, de façon contradictoire, aux frais du maître d'ouvrage et en présence d'un délégué de la commune;
- pour toute occupation du domaine public lors des travaux, le maître d'ouvrage doit prendre contact avec la division « Mobilité » au minimum 30 jours avant le début des travaux.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17894)

Point: 2 à 09:30 h

Localisation : Avenue de Broqueville, 157

Objet : installer 6 antennes, 3 faisceaux hertziens et des armoires techniques sur le toit 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 20/06/2013 au 04/07/2013

Plaintes/Remarques : 4 + 1 pétition de 67 signatures

Argumentation :

- sur base de la « Résolution du Parlement européen du 02/04/2009 », sur les considérations de santé relatives aux champs magnétiques ainsi que du principe de précaution nous nous opposons au projet
- l'ampleur de cette station a été minimisée lors de la présentation à la réunion de copropriété
- les 3 pylônes surplombent notre terrasse (dernier étage du 157), qui deviendra presque inutilisable
- il manque la pièce la plus importante du dossier, le permis d'environnement
- c'est « une antenne » qui a été annoncée aux copropriétaires du 157 Broqueville, alors que c'est « une station de radio-communication »

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 installer 6 antennes, 3 faisceaux hertziens et des armoires techniques sur le toit de l'immeuble;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné qu'elle présente une dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Chapitre II, Article 6 en ce que la hauteur des installations dépasse le maximum autorisé;

Considérant que pendant l'enquête publique, 4 plaintes et une pétition de 67 signatures ont été déposées;

Considérant que les remarques portent essentiellement sur les éventuelles nuisances de santé, les mauvaises informations données à la copropriété et le permis d'environnement;

Considérant que le permis d'environnement a été délivré par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement en date du 04/09/2013;

Considérant que les autres plaintes ne sont pas du ressort de l'urbanisme;

Considérant que seules les installations techniques et les garde-corps présentent une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, les antennes y étant conformes;

Considérant que dans un souci d'esthétique, il est préférable de rassembler les installations de différents opérateurs sur un même site;

Considérant que les éventuelles nuisances visuelles sont atténuées vu le haut gabarit du bâtiment, la distance entre les façades de part et d'autre de cette large voirie et les panneaux peints en blanc qui cachent les

installations;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17978)

Point: 3 à 10:00 h

Localisation : Rue des Déportés, 18-20

Objet : démolir le bâtiment existant et construire un immeuble de 3 logements

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **JOLY-ZOETE** Dirk et Christine

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 20/06/2013 au 04/07/2013

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - nous nous opposons à la demande de dérogation en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking dans l'immeuble, l'argumentation du demandeur est contraire à la réalité sur le terrain
- espèrent que toutes les précautions seront prises lors de la démolition

Avis :

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

Considérant que la demande vise la démolition du bâtiment existant sur la parcelle en vue de construire un nouvel immeuble de 3 logements;

Considérant en effet que l'immeuble actuel a déjà subi des transformations à 2 reprises en 1932 et en 1935;

Considérant en effet que les deux maisons unifamiliales d'origine ont été unifiées en un immeuble avec un café au rez-de-chaussée qui s'est agrandi par la suite;

Considérant que les façades d'origine ont été modifiées notamment par l'agrandissement de baies en façade à rue, ainsi que par l'aménagement intérieur, de manière à ce que l'immeuble ne présente plus de qualité architecturale à préserver, comme en témoignent les photos jointes à la demande;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulière de publicité en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol étant donné que la démolition du bâtiment existant implique la démolition d'un logement existant;

Considérant que 5 plaintes ont été émises pendant l'enquête publique;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur la dérogation en matière de parking et sur la motivation non réaliste de celle-ci et sur les précautions à prendre lors de la démolition;

Considérant que le nouvel immeuble propose:

- au sous-sol: 3 caves et le local entretien
- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, deux garages d'un emplacement de voiture chacun, un local deux roues, un local poubelles et un appartement de +/-60m² comprenant une chambre avec accès au jardin;
- au 1er étage: un appartement de +/- 90m² comprenant deux chambres et ayant une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'étage inférieur;
- au 2ème étage et en combles : un appartement de +/- 150m² comprenant 3 chambres organisé en duplex

ayant également une terrasse;

Considérant que l'immeuble dispose d'un ascenseur et d'une citerne d'eau de pluie de 10,000 litres ce qui correspond aux 144m² de surface de toiture en projection horizontale multipliée par 33 litres/m²;

Considérant que le revêtement de la façade à rue est en briques de teinte gris clair avec des éléments en pierre bleue; celui de la façade arrière est entièrement en briques de teinte gris clair, les châssis et porte d'entrée sont en PVC de couleur gris anthracite et les portes de garage en aluminium de même teinte; la toiture est recouverte de tuiles de couleur noire;

Considérant qu'une précédente demande (proposant 4 logements et 3 emplacements de parking) avait fait l'objet d'un refus de permis (19882) en séance du 06/09/2012 vu le nombre de dérogations sollicitées et le programme trop lourd du projet de nouvelle construction;

Considérant que ce nouveau projet respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (profondeur, hauteur et toiture);

Considérant que les logements sont fonctionnels et respectent les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité;

Considérant néanmoins qu'il présente une dérogation aux prescriptions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en termes de parking étant donné qu'il ne propose que 2 emplacements de parking alors qu'il y a 3 logements;

Considérant cependant que la densité de logement est acceptable vu les dimensions de la parcelle, que la façade présente au niveau du rez-de-chaussée deux portes de garages et une porte d'entrée, que les logements sont de qualité et que le projet s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti dans le respect des normes en termes de gabarit, cette dérogation est acceptable;

Considérant que même si les caractéristiques du stationnement en voirie publique et l'accessibilité en transport en commun auxquels fait référence la motivation de la demande ne sont pas les plus optimales, le projet permet le développement de logement de qualité;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

La dérogation aux prescriptions du Titre VIII, article 6 du règlement régional d'urbanisme est accordée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17847)

Point: 4 à 10:30 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 393

Objet : rénover la façade avant, rehausser la toiture, modifier l'affectation du rez-de-chaussée de logement en local pour une profession libérale, construire une extension au 1er et au 2ème étages en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **CAMAUER** Godefroy

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 20/06/2013 au 04/07/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover la façade avant, à rehausser la toiture, à modifier l'affectation du rez-de-chaussée de logement en local pour une profession libérale et à construire une extension au 1er et au 2ème étages en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 153 du même règlement étant donné que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre 4 article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatif à la conservation du patrimoine immobilier puisqu'il s'agit d'actes et travaux à un immeuble datant d'avant 1932;

Considérant qu'aucune plainte n'a été émise pendant l'enquête publique;

Considérant que le projet a pour but de rénover l'immeuble de logement en très mauvais état suite à un incendie ayant détruit principalement la charpente de la toiture de la partie en intérieur d'îlot;

Considérant que l'incendie n'a pas atteint la stabilité de l'immeuble à front de rue;

Considérant que la présente demande ne concerne que l'immeuble à rue;

Considérant que la façade avant de cet immeuble a été rénovée de manière à ce que le bâtiment ne soit plus considéré comme abandonné;

Considérant que les châssis sont changés et qu'une nouvelle grille d'accès en fer forgé est placée à gauche de la porte d'entrée;

Considérant que certaines divisions sont ajoutées et que le matériau choisi est le bois de teinte foncée;

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble de manière à créer deux logements;

Considérant que pour ce faire, la hauteur du versant incliné de la toiture côté rue est augmentée de 1m et prolongée par la suite par une toiture plate;

Considérant que cette transformation respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur, les deux immeubles contigus présentant des hauteurs plus importantes;

Considérant que le projet propose deux logements :

- un appartement comprenant une chambre au niveau du 1er étage;
- un appartement comprenant deux chambres organisé en duplex aux 2ème et 3ème étages;

Considérant que chaque logement dispose d'une terrasse;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 1er étage déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur car elle s'étend au-delà des deux constructions voisines;

Considérant de plus que pour respecter le code civil en termes de vues droites et obliques, le mur doit être rehaussé de 1,90m;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la terrasse de l'appartement du premier niveau sans rehausse du mur mitoyen dans le respect du code civil;

Considérant que l'appartement en duplex dispose également de 2 terrasses;

Considérant que la façade arrière est modifiée et qu'une extension est prévue au niveau du 1er étage dans le respect des prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que les deux immeubles voisins présentent des profondeurs plus importantes;

Considérant que cette extension permet d'agencer une cuisine de plus grande taille pour le logement;

Considérant que le projet propose également d'installer une profession libérale au rez-de-chaussée;

Considérant qu'il a été précisé que la profession libérale s'apparente à du bureau;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de limiter l'accessibilité de la terrasse du 1er étage dans le respect du code civil et sans rehausse du mur mitoyen et d'installer une finition esthétique au-delà du garde-corps.

La dérogation aux prescriptions du Titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'utilisation de la terrasse est accordée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18009)

Point: 5 à 11:00 h

Localisation : Rue Solleveld, 168

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

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **DRIESMANS - THAI**

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;

- 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

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

Enquête : du 20/06/2013 au 04/07/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - perte de jouissance du jardin (mur de 8m en intérieur d'îlot)

- vis-à-vis quasi direct

- perte de luminosité importante

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 parcelle concernée par la demande est bâtie en laissant un jardin à l'avant alors que les autres parcelles tant à gauche qu'à droite sont construites à front de rue;

Considérant que cet îlot présente un angle aigu à l'intersection de la rue Solleveld et de la rue Dries et que le parcellaire y est particulier;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier essentiellement constitué de maisons unifamiliales mitoyennes;

Considérant que la demande vise à rénover et à construire une extension à la maison unifamiliale;

Considérant que la demande vise à démolir l'annexe arrière affectée à la salle de bain et en très mauvais état et à construire une nouvelle extension à droite de la maison jusqu'à la limite de propriété;

Considérant que la parcelle présente la particularité de ne pas être perpendiculaire à la voirie;

Considérant que l'annexe située à gauche du bâtiment est transformée en entrée séparée de la pièce de vie;

Considérant que l'escalier principal est modifié afin d'atteindre le niveau sous-toiture où sont aménagées deux chambres avec chacune sa salle de bain;

Considérant qu'un petit volume en pointe est créé comme palier au nouvel escalier;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité car elle présente plusieurs dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture ainsi que parce qu'elle porte atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Considérant qu'elle est soumise à l'avis de la commission de concertation étant donné qu'il s'agit d'un bien datant d'avant 1932 et donc inscrit d'office à l'inventaire au patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2013 au 04/07/2013, deux réclamations ont été déposées concernant essentiellement la perte de jouissance du jardin et la perte de luminosité évoquées par les propriétaires de la parcelle de droite située au nord du projet;

Considérant que la demande présente une dérogation en profondeur au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension est réalisée au-delà de la profondeur des deux constructions voisines et en toiture, et en ce que, vu la démolition-reconstruction de l'annexe de gauche, la nouvelle toiture plate est plus haute que l'existante et dépasse ainsi le profil du voisin de gauche;

Considérant que le projet est motivé par la volonté de conserver un jardin à l'avant de la maison, orienté sud mais qu'un emplacement de parking est prévu;

Considérant que cet emplacement n'a pas fait l'objet d'une autorisation;

Considérant que le projet présente une incohérence en ce qui concerne les escaliers;

Considérant en effet que comme le sens de l'escalier menant à l'étage est inversé, il y a un problème d'accessibilité depuis les caves;

Considérant que l'élément créé au niveau du palier n'est pas en harmonie avec la volonté de maintenir la typologie du bâtiment existant et crée un espace entre son sol et la toiture plate propice à l'accumulation de saletés;

Considérant que les nouveaux châssis sont en PVC de couleur bleue et que ce matériau ne s'inscrit pas dans la volonté de conservation de l'architecture ancienne de la maison;

Considérant que cette maison est relativement ancienne vu qu'elle a été construite en 1923 (permis d'urbanisme n°1231 délivré le 01/06/1923) à laquelle a été ajoutée une serre en 1925 (permis d'urbanisme n°1686), qui a été transformée et agrandie en 1936 (permis d'urbanisme n°5193 délivré le 28/08/1936 pour la transformation de la serre en cuisine et la création d'une extension pour un réduit et un wc) et encore en 1975 (permis d'urbanisme n°12493 délivré le 18/06/1975 pour l'annexe latérale gauche et enfin en 1987 pour l'aménagement d'une salle de bain en lieu et place des annexes arrière);

Considérant que sur les derniers plans, on constate que la maison est construite sur toute la largeur de la parcelle et que vraisemblablement, une partie de la parcelle voisine de droite a été annexée à la propriété après 1987;

Considérant que la maison de droite n°166 date de 1928 (permis d'urbanisme n°2380) c'est -à-dire après la construction de la maison de la présente demande; qu'elle a subi des transformations en 2007, notamment par l'ajout d'une annexe arrière se développant de manière importante le long de la parcelle de la présente demande et après mesures particulières de publicité vu les dérogations sollicitées (permis d'urbanisme n°18284 et 18427);

Vu les documents remis en séance;

Considérant que le projet tel que présenté propose un mur mitoyen de 8m de hauteur à la pointe du faîte sur 5,55m de profondeur ce qui porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et porte atteinte à l'ensoleillement de la parcelle voisine vu l'orientation;

Considérant que l'impact visuel de la volumétrie est trop proche des constructions voisines vu la situation particulière de la maison;

Considérant que la maison existante dispose de 3 chambres de 6,6m² et 14m² avec une salle de bain et que la demande prévoit de réaliser 3 chambres de 10, 12 et 14m² avec chacune leur salle de bain et que dès lors le programme proposé est très lourd par rapport au volume de la maison existante;

Considérant les ombres portées importantes sur la parcelle voisine de droite;

Considérant que la distance entre l'extension sollicitée et l'immeuble voisin de droite n'est pas appropriée;

Considérant que la superficie du terrain et l'implantation du bâtiment permettent de proposer un projet alternatif;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17863)

Point: 6 à 11:30 h

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 228

Objet : rehausser la toiture et aménager les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 2 approuvé le 19/09/1951

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **DE PLAEN** Claire

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 5 : hauteur de la façade avant;

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

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

- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Aménagement du Sol n°2 : Gabarit d) : toiture à versants obligatoire;

- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Aménagement du Sol n°2 : Gabarit b) : hauteur de la façade avant comprise entre 9 et 11 mètres;

- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Aménagement du Sol n°2 : Gabarit e) : la différence de niveau entre les hauteurs de façades avant contiguës ne peut dépasser 2 mètres.

Enquête : du 20/06/2013 au 04/07/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 2 approuvé le 19/09/1951 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande vise la suppression de la toiture à versants de la maison unifamiliale mitoyenne au profit d'un étage complet supplémentaire;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en raison des différentes dérogations sollicitées tant aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qu'à celles du titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant qu'un autre motif est l'application de la prescription particulière de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol B 2.5.2° qui stipule que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;

Considérant qu'aucune plainte n'a été formulée pendant l'enquête publique;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité car il présente plusieurs dérogations:

- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture et de façade avant étant donné que le volume de l'étage supplémentaire dépasse les profils des deux immeubles contigus présentant des toitures à versants et en ce que la hauteur sous corniche est supérieure à celle de ces mêmes immeubles voisins;
- aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que le projet propose une toiture plate alors que le plan particulier d'affectation du sol impose une toiture à versants, en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à la hauteur maximale autorisée (11,45m au lieu de 11m) et en ce que la différence de niveau entre les hauteurs de façades avant ne peut pas dépasser 2m alors qu'ici il s'agit de +/-4m par rapport à la maison de gauche et +/-3m par rapport à celle de droite;

Considérant que les dérogations tant au règlement de 1951 qu'à celui de 2006 sont très importantes;

Considérant de plus que l'intervention ne s'harmonise pas avec les constructions voisines et plus particulièrement les constructions directement voisines du projet qui présentent des toitures à versants et des façades en briques alors que le projet propose une toiture plate et un bardage bois avec un entablement en zinc;

Considérant que les dérogations sont trop nombreuses et trop importantes;

Considérant que même si l'environnement bâti présente des variations de gabarits et de styles, une cohérence est conservée vu la présence de deux plans particuliers d'affectation du sol différents ayant été approuvés à des époques différentes et tenant compte d'un contexte bâti propre aux îlots concernés de part et d'autre de la chaussée de Roodebeek, relativement large à cet endroit;

Vu en effet l'existence du plan particulier d'affectation du sol 14bis approuvé le 13/07/2006 sur le site du bassin d'orage en face;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale présentant un gabarit de R+2 + toit;

Considérant que le programme, soit l'aménagement de deux chambres, d'une salle de bain et d'un grenier est trop important;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17942)

Point: 7 à 14:00 h

Localisation : Avenue Heydenberg, 27

Objet : 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 : Monsieur **FARKAS** Roland

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

Enquête : du 20/06/2013 au 04/07/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - s'opposent formellement à l'extension

Avis :

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

Considérant que la demande vise la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble;

Considérant qu'il s'agit de réorganiser et d'agrandir l'appartement existant ne comprenant qu'une seule chambre en un appartement proposant deux chambres;

Considérant en effet que le séjour actuel situé à l'avant du bâtiment est aménagé en deux chambres de 16 et 12m² et que la chambre actuelle est transformée en séjour avec une cuisine ouverte sur celui-ci largement ouvert sur le jardin;

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;

Considérant que deux remarques ont été déposées pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2013 au 04/07/2013;

Considérant que les propriétaires de l'immeuble voisin de gauche émettent des objections quant à cette dérogation en profondeur, notamment pour des raisons de sécurité;

Considérant que l'extension entraîne la rehausse du mur mitoyen existant avec la parcelle de gauche de +/- 0,64m sur une profondeur de 1,80m, ce qui est minime;

Considérant qu'affin d'atténuer la rehausse du mur mitoyen, la hauteur sous plafond de l'extension est moins importante que celle du volume existant;

Considérant que comme il s'agit de réaménager le logement existant comportant une chambre en un logement de deux chambres en améliorant les conditions de confort et d'habitabilité ainsi que la relation avec le jardin, la dérogation en profondeur est acceptable;

Considérant que du côté du voisin de gauche, il s'agit de fermer la terrasse couverte existante sous les autres terrasses couvertes aux étages de sorte que l'extension n'a pas d'incidences sur le profil du mur mitoyen existant entre les parcelles n°27 et 25;

Considérant néanmoins que l'auvent ne s'harmonise pas avec la façade de l'immeuble qui présente une courbe aux étages;

Considérant qu'il présente une dérogation non acceptable;

Considérant que les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ne sont pas respectées;

Considérant que vu la différence de profondeur importante existante avec la construction de gauche, aucune rehausse ne peut être envisagée;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de supprimer l'auvent et de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques au niveau de la terrasse sans rehausser le mur mitoyen avec l'immeuble de gauche.

La dérogation aux prescriptions du Titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme est accordée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17953)

Point: 8 à 14:30 h

Localisation : Clos des Peupliers, 19

Objet : démolir une véranda et 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. : 3ter approuvé le 24/01/1977

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **VAN BOST** Pierre

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

Enquête : du 20/06/2013 au 04/07/2013

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

Considérant que la demande vise la démolition de la véranda existante au profit de la construction d'une extension sur toute la largeur de la maison et sur une profondeur de +/-2,70m;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité car elle présente une dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol;

Considérant en effet que l'extension dépasse de +/-1,60m la profondeur maximale autorisée par le plan particulier d'affectation du sol de 1977 comprenant la zone de construction d'habitation ouverte et la zone de construction d'annexe;

Considérant cependant que l'intervention respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisqu'elle ne dépasse l'immeuble voisin de gauche que de 1,32m et qu'il s'agit d'une construction de type trois façades;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol est acceptable;

Considérant que le nouveau volume s'aligne en profondeur sur la véranda existante;

Considérant que la véranda à démolir n'est pas construite en mitoyenneté et qu'elle présente une toiture en pente alors que le plan particulier d'affectation du sol impose une toiture plate pour les constructions en zone d'annexes;

Considérant que le projet prévoit une finition esthétique en graviers roulés sur la toiture plate de l'extension;

Considérant cependant que cette toiture ne présente pas de débordement alors que le plan particulier d'affectation du sol impose un débordement de minimum 0,30m;

Considérant que plusieurs extensions du quartier ne présentent pas ce débordement;

Considérant qu'aucune remarque n'a été émise pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2013 au 04/07/2013;

Considérant que les matériaux utilisés pour l'extension sont des matériaux similaires à ceux utilisés pour le

bâtiment principal à savoir, une brique de terre cuite rouge de ton identique à l'existante;

Considérant que les châssis proposés sont en PVC de couleur blanche;

Considérant qu'à l'examen des plans, la présence d'un abri de jardin a été constaté à l'arrière du garage en zone de cours et jardins alors que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol précisent qu'aucune construction ne peut être érigée dans cette zone;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de supprimer l'abri de jardin,

Les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol 3ter (zone d'annexe et débordement de la toiture de l'annexe) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17967)

Point: 9 à 15:00 h

Localisation : Avenue Antoine-Joseph Slegers, 161

Objet : construire un étage supplémentaire, régulariser la construction d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, régulariser la suppression du garage au sous-sol de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **DERU** Gauthier

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

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

Enquête : du 20/06/2013 au 04/07/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à la demande de régularisation de la suppression du garage et demandent la remise en état fonctionnel de celui-ci

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 d'une part à construire un étage supplémentaire en vue d'agrandir l'appartement existant comprenant une chambre et situé au 2ème étage en le transformant en un duplex comprenant deux chambres;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser la suppression du garage au profit d'un local vélos et d'une buanderie communs et la réalisation d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol en vue d'agrandir du logement existant au rez-de-chaussée en lui annexant les caves aménagées en bureau avec salle de bain;

Considérant que le procès-verbal n°563/13 a été dressé le 05/07/2013 pour l'aménagement du sous-sol étant donné que les travaux ont été réalisés sans que le permis d'urbanisme soit préalablement délivré;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité car elle présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture;

Considérant qu'une plainte a été déposée pendant l'enquête publique concernant la suppression du garage;

Considérant en effet que le profil du nouveau volume dépasse le profil des deux immeubles voisins;

Considérant qu'il dépasse légèrement de + de 3m le profil de l'immeuble de droite au niveau des murs d'acrotères et qu'il dépasse le profil de l'immeuble de gauche plus important;

Considérant que ces dépassements sont minimes et ponctuels et que l'extension respecte les prescriptions de ce même titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisque le nouveau volume s'aligne en profondeur sur l'immeuble voisin de gauche le moins profond;

Considérant qu'il permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'appartement existant au dernier étage;

Considérant de plus que le nombre de logements n'est pas modifié (3 appartements);

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture est acceptable;

Considérant cependant qu'à fin d'harmoniser l'intervention à la situation existante, les nouveaux châssis doivent reprendre les proportions et les divisions des châssis des étages inférieurs, en prévoyant un garde-corps;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une teinte claire pour le zinc prépatiné;

Considérant cependant que la régularisation des travaux déjà réalisés au niveau du sous-sol n'est pas acceptable dans son entièreté étant donné d'une part que le studio aménagé en duplex ne garantit pas sa conformité aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de superficie minimum de la chambre et de hauteur sous plafond de l'espace au sous-sol aménagé en chambre dans les faits (voir photos du constat du procès-verbal) alors que les plans mentionnent « bureau »;

Considérant de plus que l'immeuble ne disposait déjà que d'un seul emplacement de parking pour trois logements et que la rampe de garage est conservée sans remise en pleine terre de la zone de recul;

Considérant que vu que la demande vise également à ajouter un étage en vue d'agrandir le logement existant aux derniers niveaux, la suppression du garage n'est pas envisageable;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, sur la création d'un étage supplémentaire à condition de reprendre pour les nouvelles baies les proportions et divisions des châssis existants en façade avant, de prévoir un garde-corps et de proposer une teinte claire pour le zinc prépatiné.

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, sur la demande de régularisation de la construction d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, les travaux réalisés au sous-sol et la suppression du garage pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation aux prescriptions du titre I article 6 (toiture) du règlement régional d'urbanisme est accordée.

L 'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17997)

Point: 10 à 15:30 h

Localisation : Avenue des Constellations, 44

Objet : régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière, le placement de caissons à volets en façade avant, la modification de tous les châssis et construire un mur mitoyen 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 : SA **ALBECA CONSULT** Monsieur NICOLA

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

Enquête : du 20/06/2013 au 04/07/2013

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 vise à régulariser la réalisation d'une véranda au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale sur +/-2/3 de la largeur de la façade, le changement de châssis et la pose de caissons à volets aux fenêtres à rue et à l'arrière;

Considérant que le procès-verbal n°518/11 a été dressé le 12/05/2011 étant donné que les travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

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

Considérant en effet que la profondeur de la construction dépasse les profondeurs des deux immeubles voisins;

Considérant cependant que la véranda présente une profondeur de 2,45m;

Considérant que la maison ne s'étend que sur une profondeur de 7,68m;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable;

Considérant néanmoins qu'elle n'est pas réalisée jusqu'à la limite de propriété avec le voisin de gauche et que cette partie est vitrée alors qu'elle se situe à moins d'1,90m de la propriété voisine;

Considérant qu'actuellement, une haie vive de plus de 2m de haut sépare les deux propriétés;

Considérant que les plans proposent la construction d'un mur mitoyen conformément aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant qu'il y aura lieu de prévenir le propriétaire voisin de la construction du nouveau mur;

Considérant cependant qu'aucune plainte n'a été émise pendant l'enquête publique;

Considérant que les nouveaux châssis respectent les divisions des châssis précédents et que le matériau utilisé est le PVC blanc;

Considérant que les caissons à volets blancs ont été placés sur toutes les baies;

Considérant que ces interventions ne perturbent pas l'esthétique générale de la façade;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

La dérogation aux prescriptions du titre I article 4 (profondeur) du règlement régional d'urbanisme est accordée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17869)

Point: 11 à 16:00 h

Localisation : Rue Kelle, 36

Objet : construire un auvent le long de l'annexe existante 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 **SCUFLAIRE - DELBECQ**

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

Enquête : du 20/06/2013 au 04/07/2013

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 vise la construction d'un auvent le long de l'annexe existante au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble;

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

Considérant en effet que l'auvent est placé sur l'annexe qui est elle-même construite au-delà des profondeurs des deux immeubles voisins;

Considérant que l'annexe a fait l'objet du permis d'urbanisme n°18340 délivré le 24/05/2007 et que les travaux ont été réalisés conformément aux plans;

Considérant qu'il s'agit d'un auvent recouvrant la partie dallée en contrebas du jardin présentant une largeur de +/-2,15m et soutenu par de fines colonnes métalliques;

Considérant que cet élément est réalisé en structure légère;

Considérant que la dérogation est acceptable vu qu'il s'agit d'ajouter un élément de toiture sur une terrasse déjà dallée le long du jardin sans créer de volume fermé supplémentaire et que la parcelle présente de grandes dimensions et un espace de jardin important;

Considérant cependant que le polycarbonate proposé pour les panneaux de toiture n'est pas un matériau de qualité ni durable point de vue esthétique;

Considérant qu'aucune plainte n'a été émise pendant l'enquête publique;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de proposer un autre matériau de revêtement pour l'auvent.

La dérogation aux prescriptions du titre I article 4 (profondeur) du règlement régional d'urbanisme est accordée.

L 'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18082)

Point: 12 à 16:30 h

- Localisation** : Avenue Georges Henri, 361-363
- Objet** : transformer la façade avant au rez-de-chaussée de l'immeuble
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation bordée d'un liseré de noyau commercial et zone de protection
- P.P.A.S. : néant
- Lotissement : néant
- Demandeur** : SPRL **NEWCO AZRAN**
- Motifs** : 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 protection du bien classé : avenue Georges Henri 350-352 : peintures murales "SANO" et "L'ALSACIENNE".
- Enquête** : néant
- Plaintes/Remarques** : néant
- Argumentation** : néant

Avis :

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

Considérant qu'elle est également située dans la zone de protection d'un immeuble dont le pignon comprend deux peintures publicitaires murales dénommées « *Sanso* » et « *l'Alsacienne* » classées par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/04/2004;

Considérant que cette situation implique que la demande soit soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites et de la commission de concertation en application de l'article 237 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 17/07/2013 requis en date du 09/07/2013 par la commune;

Considérant que le permis d'urbanisme n°20114 a été délivré le 13/06/2013 pour l'installation d'un restaurant de sushis;

Considérant que la présente demande vise à modifier les enseignes sur la façade de l'immeuble situé dans une artère commerciale de la commune;

Considérant que les enseignes respectent les prescriptions du titre VI du règlement régional d'urbanisme relatif aux publicités et enseignes;

Considérant que le châssis en PVC et la devanture de couleur gris anthracite sont maintenus, qu'une nouvelle enseigne parallèle et une nouvelle enseigne perpendiculaire sont proposées et qu'un autocollant a été posé sur la vitrine;

Considérant que ces interventions restent sobres et n'ont pas d'impact direct sur les peintures publicitaires classées;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18080)

Point: 13 à 16:45 h

Localisation : bd. Brand Whitlock 152 - av. du Roi Chevalier 2 - av. de Broqueville 204, 198, 90, 79, 84, 86, 98 – av. de Wezembeek – av. Paul Hymans 127, 69, 19 – av. Emile Vandervelde 76, 72.

Objet : placer 13 dispositifs d'information (à proximité immédiate de l'accès de stations de métro)

Zonage : P.R.A.S. : zone viaire, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et zone de protection

P.P.A.S. : ,néant

Lotissement : néant

Demandeur : **S.T.I.B.** - SOCIETE DES TRANSPORTS INTERCOMMUNAUX DE BRUXELLES
Monsieur MAERSCHALCK

Motifs : - Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;

- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux se trouvant dans un périmètre de protection.

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 21/06/2013

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 13/09/2013

Considérant que la demande se situe en zone viaire, partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en zone de protection au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise le placement de 13 dispositifs d'information à proximité immédiate de l'accès de stations de métro;

Considérant que la commune a envoyé un courrier au demandeur précisant que:

- 3 dispositifs de publicité étaient acceptables :
 - le 66M6 : station Roodebeek - avenue Paul Hymans devant le n°127
 - le 47M1 : station Joséphine-Charlotte - avenue de Broqueville devant le n°90
 - le 48M1 : station Kraainem – avenue de Wezembeek
- 2 dispositifs sont modulables c'est-à-dire sans publicité:
 - le 47.M3 : station Joséphine-Charlotte – avenue de Broqueville
 - le 74.M4 : station Tomberg - avenue Paul Hymans devant le n°19
- tous les autres ne sont pas acceptables étant donné qu'ils présentent une dérogation à l'article 84bis du règlement communal sur la bâtisse qui interdit la publicité en espace public en réseau viaire longeant des zones d'habitation définies au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que les représentants des directions de l'Urbanisme et des Monuments et Sites de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement n'étant pas les mêmes personnes présentes à

la précédente commission de concertation, ils confirment qu'ils ne peuvent pas prendre part au vote;

AVIS FAVORABLE sur les dispositifs 66M6, 47M1 et 48M1,

AVIS FAVORABLE sur les dispositifs 47M3 et 74M4 à condition de retirer la publicité et

AVIS DEFAVORABLE sur les autres dispositifs.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 388 de la réunion du vendredi 13/09/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17876)

Point: 14 à 17:00 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 245

Objet : régulariser la transformation des appartements et l'aménagement d'une terrasse au deuxième 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. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **DEWIT** Alain Olivier

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 II - Chapitre II - Article 3 : normes minimales de superficie;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II - Chapitre III - Article 8 : WC;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II - Chapitre III - Article 10 : éclairage naturel;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II - Chapitre V - Article 16 : ordures ménagères;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II - Chapitre V - Article 17 : local poussettes;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II - Chapitre V - Article 18 : local pour l'entretien des parties communes;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 :Hauteur des lucarnes.

Enquête : du 23/05/2013 au 06/06/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 21/06/2013

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 13/09/2013

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

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation des appartements et l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble;

Considérant en effet que le procès-verbal n°557/2013 a été dressé le 20/06/2013;

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 ainsi qu'à celles du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne;

Considérant par ailleurs qu'elle présente plusieurs dérogations aux prescriptions des titres II de ce même règlement régional;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée côté avenue Georges Henri est affecté à du commerce et l'entrée

vers les logements aux étages se fait via le rez-de-chaussée côté rue du Menuisier;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10313 délivré le 20/11/1961 fait état de la couverture totale de la parcelle au rez-de-chaussée pour créer un atelier en relation avec le commerce existant et au 1er étage pour ajouter une salle de bain, une toilette et un dégagement au logement existant;

Considérant qu'actuellement au 1er étage, un appartement comportant une chambre existe et qu'au second étage un studio avec mezzanine dans les combles est aménagé;

Considérant que ces appartements présentent de nombreuses dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme:

- article 3 : les normes minimales de surface ne sont pas respectées dans les logements (chambre, séjour,...);
- article 8 : au premier étage, le wc donne directement sur la pièce de vie;
- article 10 : les normes minimales d'éclairage naturel ne sont pas respectées dans toutes les pièces;
- articles 16, 17 et 18 : il n'y a aucun local commun rangement deux-roues, poubelles, entretien dans l'immeuble;

Considérant cependant qu'une lettre de Sibelga confirme l'existence de 3 compteurs de gaz et de 3 compteurs d'électricité dans l'immeuble déjà installés en 1987 et 1990;

Considérant dès lors que les logements ont été aménagés avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme;

Considérant d'autre part que la demande vise à régulariser la réalisation d'une lucarne donnant accès à la toiture plate aménagée en terrasse;

Considérant que cette lucarne présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que sa partie verticale dépasse le maximum autorisé (1,46m au lieu de 1,25m) et en ce qu'elle ne se situe pas de part et d'autre à 1m des limites mitoyennes;

Considérant cependant que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade, que l'immeuble est relativement étroit et que la lucarne permet au studio d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité;

Considérant dès lors que la dérogation en matière de lucarne est acceptable;

Considérant de plus que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qu'au second étage, une terrasse est aménagée sur l'entièreté de la toiture plate de l'annexe de l'étage inférieur dépassant ainsi la profondeur des deux immeubles voisins et est non conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

AVIS FAVORABLE sur l'existence des deux logements et sur la régularisation de la lucarne.

AVIS DEFAVORABLE sur la régularisation de la terrasse telle qu'elle existe.

La Direction des *Monuments et des Sites* s'abstient vu qu'elle était absente à la précédente commission de concertation.