

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°368 de la réunion du mardi 17 avril 2012

Nouveau règlement communal d'urbanisme zoné

Point: 1 à 09.00 h

Localisation : quartier Georges Henri

Objet : nouveau règlement d'urbanisme zoné pour le quartier Georges Henri

Périmètre concerné : avenue Georges Henri (n°pairs 164 à 510 inclus et n°impairs 193 à 517 inclus)
avenue Prekelinden (n°impairs 77 à 127 inclus et n°pairs 66 à 110 inclus)
avenue du Prince Héritier (n°pairs 86 à 120 inclus et n°impairs 57 à 113 inclus)
rue Abbé de l'Epée (n°pairs 2 à 28 inclus et n°impairs 1 à 19 inclus)
place J.B. Degrooff (n°impairs 1 à 9 inclus et n°pairs 4 et 6)
rue du Pont-Levis (n°pairs 2 à 32 inclus et n°impairs 1 à 43)
rue Bois de Linthout (n°pairs 2 à 26 inclus et n°impairs 3, 5 à 31 inclus)
rue du Menuisier (n°pairs 46 à 92 inclus et n°impairs 65 à 111)
rue JB Timmermans (n°pairs 4 à 26 inclus et n°impairs 1 à 15)
rue Lieutenant Freddy Wampach 2
avenue du Roi Chevalier 45, 47, 57, 59, 61, 63, 65, 67
boulevard Brand Whitlock 99, 100, 101, 102

Demandeur : Administration communale de **Woluwe-Saint-Lambert**

Motifs : en application de l'article 92 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Enquête : du 26/02/2012 au 26/03/2012

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation :

- approuvent les primes octroyées pour favoriser le logement aux étages
- se demandent si l'obligation de limiter les enseignes commerciales uniquement au rez-de-chaussée sera bien un atout ?
- parallèlement à ce règlement, nous estimons qu'il est important de prendre des mesures adéquates en vue de diminuer la vitesse du trafic
- une attention toute particulière devra également être apportée à l'éclairage public
- l'entrée en vigueur de certaines prescriptions par paliers, ne va-t-elle pas annihiler ou pour le moins différer l'objectif visé ?
- l'application de ces prescriptions concerne-t-elle uniquement les nouveaux commerces ?
- y-a-t-il un délai maximum fixé pour l'application intégrale et généralisée de ces prescriptions à tous les commerces ?
- le présent règlement ne vise à mon sens aucunement à aider au dynamisme commercial, il ressort du domaine des soins palliatifs

Avis de la commission de concertation du 17/04/2012 - **W-S-L** - suite

- demandent des précisions en ce qui concerne la cohérence entre l'article 49 et l'article 50
- est-il prévu un accompagnement et soutien financier pour aider les petits commerçants ?
- que veut dire « un dispositif inamovible » ?
- ne serait-il pas utile que les enseignes soient éteintes la nuit ?

Avis :

Considérant qu'il s'agit de proposer un règlement communal d'urbanisme zoné afin de redynamiser le noyau commercial du quartier Georges Henri ;

Considérant que ce règlement vise d'une part, à imposer des directives pour les travaux à venir (soumis à permis d'urbanisme) et d'autre part à fixer des délais pour se conformer à certaines prescriptions du règlement en ce qui concerne notamment l'occupation de l'espace public ou encore certains aspects des devantures ;

Considérant que le règlement s'applique à tout immeuble, commercial ou non, situé dans le périmètre concerné;

Considérant que le Conseil communal a adopté, parallèlement au présent règlement, des règlements prime concernant l'embellissement des immeubles de l'avenue Georges Henri (enseigne, traitement de la façade, châssis,...) ainsi qu'un autre règlement encourageant la création d'un accès séparé au logement des étages supérieurs;

Considérant que quelques remarques ont été émises pendant l'enquête publique ;

Considérant qu'une vérification de la traduction néerlandaise devra être faite ;

Considérant que le présent règlement n'a pas d'effet rétroactif ;

Considérant qu'une définition du mot « inamovible » doit être ajoutée dans le glossaire ;

Considérant que le règlement impose que l'éclairage doit être concentré au niveau de l'enseigne et de cette façon ne pas gêner les logements, il ne peut pas être excessif, et doit contribuer à diminuer le sentiment d'insécurité du quartier ;

Considérant que sur proposition de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, l'article 35 doit être modifié pour supprimer tout système de chauffage extérieur ;

AVIS FAVORABLE à condition d'effectuer les modifications précitées dans le texte du règlement.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°368 de la réunion du mardi 17 avril 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17586)

Point: 2 à 10.30 h

Localisation : Avenue du Gobelet d'Or, 15-17

Objet : construire un immeuble de 10 appartements, un garage pour 7 voitures au sous-sol et un garage pour 3 voitures au rez-de-chaussée

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

Demandeur : **MAX BUILDING S.A.** Monsieur DINCK

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 12/03/2012 au 26/03/2012

Plaintes/Remarques : 15+ 1 pétition de 40 signatures

Argumentation :

- l'immeuble prévu est trop grand compte tenu des caractéristiques du quartier et de la voirie existante (cul de sac)
- notre quartier est un îlot de maisons unifamiliales
- l'immeuble s'étend sur 16m de large ce qui ne cadre en rien avec son environnement
- l'immeuble comprend une très large porte de garage totalement inexistante dans le quartier
- on s'oppose formellement au projet de construction d'un ensemble de 10 appartements disproportionné
- initialement les conditions d'achat de parcelles précisait que les acquéreurs ne pouvaient construire qu'une villa quatre façades ou deux villas jumelées, ainsi que l'absence de construction de la zone de 3m située entre le bâtiment et la limite de mitoyenneté
- le projet revient à pratiquement doubler le nombre de logements existants dans le clos
- l'appropriation par le promoteur, de minimum 5 places de parking public, pour l'accès au bâtiment est excessive
- atteinte importante au bon aménagement des lieux

Avis de la commission de concertation du 17/04/2012 - **MAX BUILDING** - suite

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 construire un immeuble proposant un gabarit de R+1+un niveau en toiture, composé de 10 logements et de 10 emplacements de parking (7 en sous-sol et 3 au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la parcelle concernée faisait précédemment partie d'un plan de lotissement qui n'est plus en vigueur et se situait dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°8 abrogé le 06/03/2008 ;

Considérant que l'emprise au sol du projet est excessive (rampe de parking, terrasses...) impliquant une zone plantée limitée;

Considérant que le programme proposé et que l'emprise au sol du projet impliquent une construction qui ne s'harmonise pas avec le bâti environnant ;

Considérant que la rampe menant vers les parkings en sous-sol se situe le long de la limite de propriété et sur une longue distance, ce qui est atypique dans le quartier ;

Considérant que la distance entre les décrochements des façades latérales et les limites de propriété est inférieure à 3m ;

Considérant que la profondeur de la construction proposée y compris la zone de terrasse, implique une zone de jardin réduite en fond de parcelle ;

Considérant que le gabarit du projet s'apparente plus à un R+2 alors que la majorité des constructions du quartier sont des maisons unifamiliales présentant un gabarit de R+1+T ;

Considérant néanmoins que la construction d'un immeuble à appartements n'est pas interdite pour autant ;

Considérant cependant que le programme propose une densité de logement trop importante au regard des dimensions de la parcelle et des caractéristiques urbanistiques du quartier ;

AVIS DEFAVORABLE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°368 de la réunion du mardi 17 avril 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17619)

Point: 3 à 11.15 h

- Localisation : Avenue du Centaure, 35
- Objet : régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, construire une extension au 1er étage en façade arrière et placer un lanterneau sur le toit de la cuisine 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 **DULIERE** Didier et Sandrine
- Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions
Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol : art. 1.5, 2°: les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant
- Enquête : du 12/03/2012 au 26/03/2012
- Plaintes/Remarques : 6
- Argumentation : - l'étage supplémentaire à construire sur l'annexe et atteignant la corniche réduira le champ de vision des voisins de chaque côté
- cette annexe sera de nature à diminuer la valeur des maisons n°33 et 37
- l'annexe au rez-de-chaussée est fort massive
- les demandeurs ont reconstruit en l'agrandissant, l'annexe arrière sans permis d'urbanisme
- le mur envisagé serait dans l'axe des rayons du soleil et ferait un écran total à la lumière
- nous nous opposons à ce projet

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 régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée arrière et d'autre part, la réalisation d'une extension au 1^{er} étage et le placement d'un lanterneau dans la toiture plate de la cuisine ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16869 a été délivré le 28/08/2001 pour la démolition de l'annexe existante au rez-de-chaussée arrière en prolongation du living, la réalisation d'une extension

à la cuisine et l'aménagement du grenier en 4^{ème} chambre avec placement d'une fenêtre de toit de type « vélux » supplémentaire aux deux « vélux » existants ;

Considérant que l'extension projetée en prolongation du living reprenait les mêmes dimensions au sol que l'annexe existante en en diminuant la hauteur de 0.45m ;

Avis de la commission de concertation du 17/04/2012 - DULIERE - suite

Considérant que le procès-verbal n°138/02 a été dressé le 12/07/2002 étant donné que les constructions réalisées n'étaient pas conformes au permis d'urbanisme délivré en ce qui concerne la profondeur de l'annexe (4.16m en lieu et place de 2.80m) ;

Considérant qu'une demande de régularisation a été introduite le 07/01/2003 mais que celle-ci a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 08/07/2003 suite à un avis défavorable de la commission de concertation du 13/02/2003, et de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 18/06/2003 ;

Considérant que le demandeur a dès lors introduit un recours au collège d'urbanisme le 29/08/2003 auquel aucune suite n'a été donnée ;

Considérant que l'extension à régulariser déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur puisqu'elle dépasse de plus de 3m les constructions voisines ;

Considérant que la dérogation porte sur 0.85m ;

Considérant que l'extension au 1^{er} étage présente la même dérogation puisqu'elle présente la même profondeur ;

Considérant que le traitement en toiture inclinée d'une partie de la façade arrière de cet étage ne respecte pas la typologie des constructions du quartier ;

Considérant que même si plusieurs maisons de ce quartier ont été agrandies, ces agrandissements concernaient le rez-de-chaussée avec dans certains cas une toiture à versants à l'étage et que peu d'entre elles présentent une telle dérogation en profondeur ;

Considérant que l'élévation aveugle de la façade latérale sur deux niveaux présente un caractère trop imposant ;

Considérant que les réglementations urbanistiques ne sont pas plus avantageuses pour le demandeur actuellement que précédemment, que la situation d'infraction n'est pas plus acceptable que lors du précédent refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande ne se limite pas à tenter de régulariser une construction en infraction mais propose en plus d'accentuer la dérogation existante en réalisant une extension à l'étage ;

Considérant en effet que la demande de dérogation est essentiellement motivée par la présence d'arbres dans les jardins voisins et la distance entre le mur de l'extension et la limite mitoyenne ;

Considérant de plus, que la situation urbanistique des deux immeubles voisins n°33 et n°35 n'a pas évoluée, aucun permis d'urbanisme tendant à construire une extension n'ayant été délivré ;

Considérant que plusieurs plaintes ont été déposées pendant l'enquête publique ;

AVIS DEFAVORABLE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°368 de la réunion du mardi 17 avril 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17624)

Point: 4 à 14.30 h

Localisation : Avenue de Juillet, 60

Objet : rénover et transformer 2 logements (duplex) au niveau du sous-sol/rez-de-chaussée et au niveau du 3ème étage/combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **VAN HAUTE - BRENEZ-CARETTE** Augustin et Savina

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 12/03/2012 au 26/03/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir deux des quatre logements existants ;

Considérant en effet qu'au vu de pièces justificatives, l'existence de 4 logements a pu être attestée pour ce bien ;

Considérant que le garage d'origine a été supprimé depuis de nombreuses années et que la présente demande vise à réaménager une zone de pleine terre de manière à respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur la bâtisse en matière d'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que la demande vise d'une part, le logement situé en bas et d'autre part, celui situé en haut ;

Considérant que les deux logements des 1^{er} et 2^{ème} étages ne sont pas concernés par la présente demande ;

Considérant que le logement du bas est agrandi en annexant une partie du niveau partiellement enterré et rénové dans son entièreté pour permettre de disposer d'un maximum d'espace;

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est placé pour accéder aux deux niveaux du duplex (haut: séjour, salle à manger, cuisine, chambre avec salle de douche - bas : 2^{ème} chambre, salle de bain, buanderie et rangement en bas) de manière privative ;

Considérant que les baies inférieures de la façade arrière sont transformées en porte-fenêtres pour améliorer l'éclairage naturel des pièces du bas et pour améliorer la relation des pièces avec le jardin ;

Avis de la commission de concertation du 17/04/2012 - VAN HAUTE - suite

Considérant que le sol de la chambre est abaissé de +/- 0.15m et isolé pour répondre aux normes du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur sous plafond ;

Considérant que pour encore renforcer l'amenée de lumière le balcon existant est remplacé par un caillebotis ;

Considérant que le reste du niveau le plus bas reste commun avec une cave pour chacun des logements, un local poubelles et un local compteurs ;

Considérant que le logement du haut est également entièrement rénové, il est déjà aménagé en duplex et la présente demande permet d'exploiter la pointe de la toiture en bureau ;

Considérant qu'une terrasse est prévue sur la toiture plate afin que le logement puisse également bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que cet aménagement présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisqu'il s'étend au delà de la profondeur des constructions voisines ;

Considérant cependant que le recul de 1.90m est prévu de part et d'autre afin de respecter les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'un recul d'1m est prévu par rapport au bord de la toiture ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate non accessible.

+COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°368 de la réunion du mardi 17 avril 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17588)

Point: 5 à 15.00 h

Localisation : Clos du Centaure, 36

Objet : construire une annexe au rez-de-chaussée en façade latérale et arrière, aménager le grenier pour une chambre et salle de douche, construire une lucarne en façade latérale et 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 **VAN DE WERVE – DE GHELLINCK**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 :Hauteur des lucarnes
Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol B. : art . 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques

Enquête : du 12/03/2012 au 26/03/2012

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 agrandir la maison unifamiliale située en bout de rangée ;

Considérant que le projet prévoit d'une part de réaliser une extension latérale pour agrandir les espaces de vie du rez-de-chaussée et d'autre part, de placer deux lucarnes en versants arrière et latéral de la toiture afin de pouvoir utiliser l'espace des combles en chambre pour les parents avec dressing et salle de douche ;

Considérant que l'extension vient se placer entre la façade latérale de la maison et la limite de la propriété en supprimant la haie existante et en prévoyant une baie dans la nouvelle façade à rue ;

Considérant cependant que le projet, même s'il tente de conserver la fenêtre d'angle que l'on retrouve dans de nombreuses maisons du quartier, propose de placer l'extension contre cette avancée ;

Considérant qu'il y a lieu de reculer le nouveau volume afin de pouvoir conserver l'entièreté de cet élément, toiture comprise ;

Considérant que le traitement en toiture plate permet de conserver les fenêtres des chambres situées en façade latérale ;

Considérant qu'il y a lieu de soigner le raccord entre le muret existant à la limite latérale du terrain et la nouvelle extension ;

Considérant que l'extension présente une profondeur de 3.85m au-delà de la façade arrière existante ;

Avis de la commission de concertation du 17/04/2012 VAN DE WERVE - suite

Considérant qu'elle se situe à plus de 6m de la limite mitoyenne avec la maison contiguë située à droite ;

Considérant que les lucarnes proposées reprennent les mêmes divisions au niveau des châssis et présentent une toiture qui rappelle la toiture de la maison ;

Considérant cependant que la lucarne arrière présente une largeur telle que le pan de la toiture de la lucarne vient se placer au niveau de la noue de la toiture principale ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'en réduire la largeur ;

Considérant que les lucarnes dérogent aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur ;

Considérant cependant que le châssis présente une hauteur de 1.20m ;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison sans porter préjudice aux constructions voisines ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- reculer la façade avant de l'extension de manière à conserver l'élément d'angle existant dans son intégralité ;
- soigner le raccord entre le muret existant à la limite latérale du terrain et la nouvelle extension et de compléter l'élévation de la nouvelle façade latérale sur toute la longueur (matériaux,...) ;
- réduire la largeur de la lucarne arrière ;
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°368 de la réunion du mardi 17 avril 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17623)

Point: 6 à 15.30 h

Localisation : chemin des Deux Maisons, 31

Objet : aménager le grenier en chambre avec une salle de bains et construire une lucarne en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 2 approuvé le 19/09/1951
Lotissement : néant

Demandeur : Meneer **KAMSTRA** Jorke

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

Enquête : du 12/03/2012 au 26/03/2012

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°2 approuvé le 19/09/1951 ;

Considérant que la demande vise le placement d'une lucarne en versant arrière de toiture et le déplacement de l'escalier menant aux combles ;

Considérant que ces travaux sont réalisés dans le but d'aménager une chambre avec un coin salle de bain et une toilette sous la toiture ;

Considérant que la lucarne déroge aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse et à celles du titre I du règlement régional d'urbanisme :

- en termes de hauteur puisque la lucarne présente une hauteur totale de 2.22m alors que le maximum autorisé est de 1.25m, et puisqu'elle se situe à une distance inférieure à 1m des limites mitoyennes de part et d'autres ;
- en termes de largeur puisque la lucarne mesure 4.50m de large ce qui est supérieur aux 2/3 la largeur de la façade qui est de 6m ;

Considérant que la lucarne est placée dans le prolongement de la façade arrière tout en conservant la corniche existante ;

Considérant que le châssis de la lucarne présente une hauteur supérieure à celle des châssis de l'étage inférieur et que le châssis présente une allège augmentant encore sa hauteur totale ;

Considérant que dans un souci d'harmonie avec l'ensemble de la façade, il y a lieu de limiter la hauteur du châssis à maximum la hauteur du châssis inférieur, d'augmenter le nombre de divisions verticales et de supprimer l'allège ;

Avis de la commission de concertation du 17/04/2012 - KAMSTRA - suite

Considérant que ces modifications peuvent se faire soit en diminuant la hauteur de l'intervention, soit en reculant la face avant de la lucarne de manière à retrouver une partie de toiture entre celle-ci et la corniche ;

Considérant que ces modifications permettront de limiter la dérogation de manière à la rendre acceptable ;

Considérant que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol imposent que les garnitures sur les côtés des lucarnes soient assurées au moyen d'ardoises naturelles ;

Considérant que le projet propose des murs en briques sur les côtés de la lucarne ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'aligner les extrémités de la lucarne sur l'extérieur des baies de l'étage inférieur ;
- de limiter la hauteur du châssis à maximum la hauteur du châssis de l'étage inférieur ;
- de supprimer l'allège.