

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18149)

Point: 1 à 09:00 h

Localisation : Avenue Ch. de Thiennes, 76

Objet : construire un immeuble comprenant 4 logements et 4 emplacements de parking

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

P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966

Lotissement : LOT 274

Demandeur : Madame **LEVIE** Françoise

Motifs :

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture et largeur des lucarnes;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre V - Article 30 : zone de recul;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 52 : revêtements de façade;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre XVII - Article 108 bis: réservoir d'orage;
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6 bis : lucarnes;
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°6 bis : revêtements de façade.

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 99

Argumentation : - demandent que l'ampleur du projet soit réduite afin de permettre la sauvegarde du cèdre remarquable

- l' immeuble n'est pas pourvu de caves et de locaux à poubelles

- il convient en outre que le gabarit d'une nouvelle construction soit en harmonie avec le bâti actuel

- il faut prévoir un bassin d'orage (inondations)

- il n'est pas judicieux d'accorder les dérogation demandées (nombreuses)

- les garages sont trop étroits pour y garer convenablement 4 voitures

- le grand socle au rez-de-chaussée/garage ainsi que les lucarnes dénotent avec la maison voisine

- le projet est trop haut et trop dense

- les trop grandes terrasses participent à un aménagement plongeant

- adresse erronée et implantation du cèdre largement fausse

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 6bis approuvé le 10/09/1966;

Considérant qu'elle se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°274 approuvé le 20/12/1979;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant 4 appartements et 4 emplacements de parking;

Considérant que l'objet de la demande prévoit l'abattage de deux arbres pour réaliser la construction, dont un cèdre repris à l'inventaire des arbres remarquables depuis le 13/08/2002;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/02/2014 au 27/02/2014 et que 99 réclamations ont été introduites;

Considérant que le projet présente de nombreuses dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture et de lucarnes, à celles du plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur de façades, de hauteur de lucarnes et de revêtements de façades et à celles du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes et de revêtements de façades;

Considérant de plus que le nouvel immeuble présente des dérogations aux prescriptions du titre II relatif aux normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce que chacun des appartements ne dispose pas d'un local de rangement et en ce que l'immeuble ne dispose d'aucun des locaux communs demandés (poubelles, deux roues et nettoyage);

Considérant de plus que le quartier est essentiellement composé de maisons unifamiliales et que dès lors un immeuble comptant 4 logements ne correspond pas à la typologie du quartier;

Considérant que la densité du projet proposé est trop grande au regard des autres immeubles du quartier, entraînant un gabarit disproportionné par rapport aux gabarits des alentours;

Considérant qu'en séance les riverains ont apporté certains arguments appuyant les remarques déjà émises lors de l'enquête publique;

Considérant que ces arguments sont en cohérence par rapport aux réglementations en vigueur;

Considérant que de nombreuses incohérences ont été relevées entre la situation existante et ce qui est mentionné sur les plans (n° de police, pente vers le garage existant à la maison voisine n°76, emplacement exact du cèdre,...);

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18136)

Point: 2 à 09:45 h

Localisation : Avenue du Roi Chevalier, 57

Objet : régulariser la construction d'une annexe en façade arrière sur trois niveaux et la couverture de la cour en façade arrière au rez-de-chaussée, diviser l'immeuble en deux logements et un commerce et modifier la façade avant 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 : **SA ARFEMAG** Monsieur TRINTELER

Motifs :

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
- Dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri - Article 11 : publicités associées à l'enseigne;
- Dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri - Article 18 : dimensions des enseignes perpendiculaires;
- Dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri - Article 30 : fermeture des devantures.

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

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 vise d'une part à régulariser la construction d'une annexe en façade arrière sur trois niveaux et la couverture de la cour en façade arrière au rez-de-chaussée pour le commerce existant et d'autre part, à diviser l'immeuble en deux logements et à modifier la façade avant de l'immeuble ainsi qu'à placer de nouvelles enseignes;

Considérant en effet que le procès-verbal n°576/14 a été dressé le 06/03/2014 étant donné que les travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/02/2014 au 27/02/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisque la parcelle est entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée et qu'une isolation extérieure a été ajoutée;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée est rénové et maintenu; que la dérogation est

acceptable vu qu'il s'agit d'une petite cour et que les parcelles voisines sont déjà construites;

Considérant qu'un lanterneau a été placé de manière à garantir l'éclairage naturel du commerce;

Considérant que deux studios ont été aménagés aux 1er et au 2ème étages; qu'ils tendent vers les normes minimales d'habitabilité prescrites par le titre II du règlement régional d'urbanisme; que leur aménagement est fonctionnel vu les faibles dimensions de l'immeuble;

Considérant dès lors que les dérogations en termes d'éclairage et de locaux communs sont acceptables;

Considérant que la toiture et les façades arrière ont été rénovées notamment pour améliorer les performances énergétiques de l'immeuble;

Considérant que l'immeuble a subi plusieurs transformations via les permis d'urbanisme n°2427 délivré le 09/06/1928, n°2572 délivré le 30/11/1928, n°11315 délivré le 19/12/1966;

Considérant que les baies modifiées respectent la verticalité de l'immeuble;

Considérant que le demandeur explique en séance que la porte d'entrée a été changée et en montre la photo;

Considérant néanmoins que le modèle choisi reprend les mêmes proportions que l'ancienne porte sans respecter la verticalité d'ensemble du bâtiment;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de proposer une porte d'entrée sans imposte;

Considérant que de nouvelles publicités associées à l'enseigne ont été placées pour le commerce; que celles-ci ne respectent pas les prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné approuvé le 21/05/2012 en ce qui concerne leur superficie par rapport à l'enseigne;

Considérant cependant qu'ici il n'y a aucune enseigne mais bien 3 publicités associées à l'enseigne : une parallèle et deux perpendiculaires;

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

- proposer une nouvelle porte d'entrée;
- supprimer les publicités associées à l'enseigne et placer une enseigne dans le respect de toutes les réglementations en vigueur

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et à celles du titre II (locaux communs et éclairage naturel) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18210)

Point: 3 à 10:15 h

Localisation : Avenue de Juillet, 87

Objet : démolir partiellement la maison unifamiliale (sauf la façade avant et les planchers) et reconstruire un immeuble comprenant 2 logements

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **SPRL O.I.C.I. Monsieur IOURTCHENKO**

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - Toiture;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses - Titre X - article 52 : matériaux de façade.

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir partiellement l'arrière de la maison unifamiliale pour agrandir l'immeuble en vue d'y installer deux appartements organisés en duplex (R+1 et +2/+3);

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/02/2014 au 27/02/2014 et que 3 réclamations ont été introduites;

Considérant qu'une précédente demande, visant à démolir partiellement et à agrandir cet immeuble pour y aménager trois logements et à transformer la façade à rue, a reçu un avis défavorable de la commission de concertation, du Collège des Bourgmestre et Echevins et du fonctionnaire délégué donnant lieu au retrait du dossier par le demandeur;

Considérant que les motivations principales de ces avis défavorables étaient basées sur le grand nombre de dérogations sollicitées, la faible qualité des logements proposés, le programme trop lourd et le choix à faire en ce qui concerne la transformation de la façade à rue fortement dénaturée;

Considérant que le projet prévoit d'augmenter la profondeur de tous les étages dans le respect du titre I du règlement régional d'urbanisme vu les profondeurs des deux immeubles contigus;

Considérant qu'une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est demandée pour le balcon et l'escalier menant au jardin depuis les pièces de vie de l'appartement du bas;

Considérant que cette dérogation est acceptable car minime et que ces éléments respectent le code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant que la présente demande maintient une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture vu que l'intervention aux niveaux supérieurs dépasse le profil le plus haut;

Considérant en effet que le faîte de la toiture existante dépasse déjà de +/- 20cm le profil de l'immeuble de droite le plus haut et que le projet prévoit de démolir entièrement la toiture à versant existante pour créer un niveau en retrait par rapport à la façade à rue entraînant un dépassement de +/- 1,30m sur toute la profondeur de ce dernier étage;

Considérant que cette dérogation au profil de toiture n'est pas acceptable car elle est trop importante et car elle implique une notion de rupture par rapport aux constructions voisines;

Considérant que dans son avis en séance du 27/11/2012, la commission de concertation avait déjà précisé qu'il n'y avait pas lieu de dépasser les profils des murs mitoyens voisins et que le dépassement des deux immeubles mitoyens n'était pas acceptable au niveau du dernier niveau, même placé en retrait;

Considérant que cette intervention déséquilibre tant la façade à rue que la façade arrière qui présentent dès lors une hauteur supérieure à celles des immeubles directement voisins;

Considérant que la partie inférieure de la façade à rue est maintenue, seuls les châssis à croisillons sont remplacés par de nouveaux châssis en bois;

Considérant que la rehausse de la façade et le volume en retrait côté rue sont identifiés par un revêtement en panneaux légers de fibro-ciment de teinte naturelle gris claire;

Considérant que le choix de ce matériau de façade ne garantit pas une intégration harmonieuse de l'intervention par rapport à la façade existante;

Considérant que les nouvelles baies ne respectent pas la composition de la façade existante d'autant plus que le choix a été fait de la conserver;

Considérant que si le projet de division de l'immeuble en deux logements est acceptable, le volume ajouté en modifiant la toiture ainsi que le revêtement proposé ne garantissent pas le bon aménagement des lieux et ne participent pas à l'embellissement de la rue;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18288)

Point: 4 à 10:45 h

Localisation : Chaussée de Stockel, 73

Objet : abattre deux arbres, construire une extension au rez-de-chaussée en façade latérale et en façade arrière, construire une extension au premier étage en façade arrière, modifier la façade avant et rehausser la toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **JALBRZYKOWSKI** Krzysztof

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

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à abattre deux arbres, à construire une extension au rez-de-chaussée en façade latérale et en façade arrière, à construire une extension au premier étage en façade arrière, à modifier la façade avant et à rehausser la toiture de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, chapitre II, article 4 (profondeur des constructions) en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m la construction voisine de droite (n°75);

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

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 13/02/2014 au 27/02/2014 et que 2 plaintes ont été introduites;

Considérant qu'une précédente demande de permis a été refusée par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 24/10/2013;

Considérant que cette demande avait pour objet la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade latérale, la construction d'une extension au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière, l'aménagement des combles et l'abattage de deux arbres dans le jardin de l'immeuble;

Considérant que ce projet a été entièrement revu et adapté;

Considérant qu'il s'agit ici d'une maison unifamiliale;

Considérant que dans la présente demande, le niveau du sous-sol sera étendu latéralement et également en profondeur;

Considérant que le garage existant sera maintenu et que les caves existantes seront agrandies;

Considérant que l'escalier existant sera supprimé et qu'un nouvel escalier sera prévu du côté droit de l'immeuble;

Considérant que l'extension du sous-sol s'alignera en profondeur sur le voisin de droite (n° 75);

Considérant qu'un des deux murets délimitant l'allée du garage sera déplacé vers la gauche de façon à élargir l'accès au garage;

Considérant que le rez-de-chaussée sera étendu en profondeur et en façade latérale;

Considérant que cette extension dépassera la façade arrière de la construction voisine (n°75) de 3m39;

Considérant néanmoins que cette extension ne dépassera pas en profondeur la terrasse hors sol de la construction voisine;

Considérant que l'ensemble des constructions voisines possèdent une ou plusieurs extensions au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant qu'un escalier extérieur sera aménagé afin d'accéder au jardin de l'immeuble;

Considérant que 2 conifères à haute tige situés à moins de 2m de la limite mitoyenne seront abattus;

Considérant en effet que ces arbres possèdent un feuillage persistant qui empêchent la lumière naturelle de pénétrer à l'intérieur de l'habitation;

Considérant que le service Nature, Environnement et Développement durable a émis un avis favorable sur l'abattage des 2 arbres en date du 10/03/2014;

Considérant que l'entrée principale de l'immeuble sera aménagée dans l'extension latérale et sera en recul par rapport à la façade avant de l'immeuble;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée sera traitée avec des panneaux fibre-ciment de teinte grise;

Considérant qu'en séance, les voisins ont émis une remarque en ce qui concerne le matériau proposé;

Considérant que le demandeur accepte en séance de revoir le matériau;

Considérant que cette extension sera recouverte par une toiture plate;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique pour cette nouvelle toiture plate;

Considérant que l'escalier intérieur de l'immeuble sera déplacé afin de réorganiser les espaces de vie;

Considérant qu'au 1er étage, l'extension prévue dépassera de 1m74 en profondeur la façade arrière de la construction voisine de droite (n°75);

Considérant que le versant existant de la toiture présente une pente anormalement forte;

Considérant que ce versant sera redressé afin de proposer au 1er étage une hauteur sous plafond de 2m60;

Considérant qu'une baie de fenêtre sera créée en façade latérale afin d'apporter davantage de lumière naturelle dans une des 3 chambres;

Considérant que les combles de l'immeuble (actuellement grenier) seront également réaménagés;

Considérant que les combles abriteront la 4ème chambre ainsi qu'une deuxième salle de bain;

Considérant qu'au niveau des combles, la profondeur de la construction restera inchangée;

Considérant que le redressement du versant gauche de l'immeuble modifiera également la hauteur sous plafond des combles;

Considérant que des fenêtres de toit de type « velux » seront placées en toiture de l'immeuble;

Considérant que les 3 façades de l'immeuble seront entièrement réaménagées;

Considérant qu'en façade arrière, de nouvelles baies de fenêtres seront créées afin d'ouvrir le bâtiment vers le jardin;

Considérant qu'en façade avant, la porte de garage existante sera remplacée par une nouvelle porte sectionnelle de teinte gris foncé;

Considérant que tous les châssis de la façade avant seront remplacés par des nouveaux châssis en bois de couleur gris foncé;

Considérant que les croisillons existants seront supprimés;

Considérant qu'une nouvelle baie de fenêtre sera prévue au niveau des combles de l'immeuble;

Considérant que le dessin projeté de la façade avant propose une esthétique assez pauvre et que la position des baies est assez monotone et systématique;

Considérant donc qu'il s'indique dès lors de revoir la division des châssis;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme à condition:

- de prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée;
- de revoir la division des châssis;
- de proposer un autre matériau ou couleur pour le revêtement de l'extension garantissant une harmonie avec l'existant;

La dérogation au titre I, chapitre II, article 4 (profondeur des constructions) en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m la construction voisine de droite (n°75) est accordée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis de lotir n° LOT 597

Point: 5 à 11:15 h

- Localisation : Rue Vervloesem, 34
- Objet : diviser le terrain situé rue Vervloesem 34 en 3 lots
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966
Lotissement : néant
- Demandeur : **LOCA-RENT PARQUET SPRL** et Monsieur Eric **MORTIER**
- Motifs : Dérogation au règlement communal sur les bâtisses - Titre X - article 52 : matériaux de façade.
- Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014
- Plaintes/Remarques : 4
- 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°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à diviser le terrain situé à l'angle de deux voiries;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/02/2014 au 27/02/2014 et que 4 réclamations ont été introduites;

Considérant que l'ensemble comprend un bâtiment à front de la rue Vervloesem contenant un rez-de-chaussée commercial et un logement à l'étage et un entrepôt à front de l'avenue de Toutes les Couleurs actuellement désaffecté dont la démolition est envisagée;

Considérant que la présente demande de lotissement a pour but de diviser le bien en trois lots:

- le 1^{er} comprend le bâtiment à front de la rue Vervloesem à maintenir avec une zone de cours et jardins à l'arrière,
- deux lots à la place de l'entrepôt à démolir avec également une zone de cours et jardins à l'arrière, destinés au logement;

Considérant que les petites annexes à l'arrière du bâtiment à conserver sont également à démolir;

Considérant néanmoins que le représentant du demandeur explique en séance que le maintien de l'annexe existante à l'arrière tout en démolissant l'annexe à front de rue, est possible;

Considérant que cette proposition permet de garantir une meilleure liaison;

Considérant qu'une autre modification a été apportée de manière à améliorer le raccord avec les constructions existantes à droite des deux lots côté avenue de Toutes les Couleurs en alignant les corniches à celles des bâtiments existants;

Considérant que le représentant du demandeur précise que plusieurs adaptations devront être faites dans les prescriptions (rédaction de certaines prescriptions, précisions à apporter notamment au niveau des interventions possibles en zone de cours et jardins, maintien de la toiture à trois versants sur le lot 2, suppression de la possibilité d'unir les deux lots côté avenue de Toutes les Couleurs en un immeuble de 3 logements, suppression de l'interdiction de planter des arbres à hautes tiges...);

Considérant qu'en termes de matériaux proposés comme finition, la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse car ce dernier interdit le cimentage et l'enduit;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que le matériau est déjà présent sur le site;

AVIS FAVORABLE à condition d'adapter les plans et les prescriptions en fonction de l'avis ci-dessus.

La dérogation au règlement communal sur la bâtisse est accordée en ce qui concerne les matériaux (crépi-enduit).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18201)

Point: 6 à 14:00 h

Localisation : Avenue de Mai, 161

Objet : construire une extension au deuxième étage en façade arrière, isoler et rehausser la toiture, isoler le pignon 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 **GOTHIER - FONTAINE** Sébastien et Manoëlle

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

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : -s'opposent à l'isolation du pignon de la façade latérale

Avis :

AVIS REPORTE sous réserve de fournir un relevé contradictoire de la largeur de l'allée latérale du voisin de droite.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18239)

Point: 7 à 14:30 h

Localisation : Avenue Albert Jonnart, 28

Objet : rénover tous les étages de l'immeuble, construire une terrasse et un escalier au rez-de-chaussée en façade arrière, construire une extension au premier étage en façade arrière et isoler la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **SAVO**

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

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - aucune objection sur la demande (voisins du 28)

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 est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à aménager la zone de recul, à rénover tous les étages, à construire une terrasse et un escalier au rez-de-chaussée en façade arrière, à construire une extension au 1er étage en façade arrière et à isoler la façade arrière de l'immeuble;

Considérant que le projet présente des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II, article 4 (profondeur des constructions) en ce que l'extension du 1er étage et sa terrasse dépassent de plus de 3m la construction voisine de droite (n°26, la moins profonde) et en ce que la terrasse hors-sol et l'escalier extérieur prévus au rez-de-chaussée arrière dépassent en profondeur la construction mitoyenne la plus profonde (n°30);

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

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 13/02/2014 au 27/02/2014 et qu'une remarque a été introduite;

Considérant que dans ce courrier, les propriétaires de la construction voisine (n°26) déclarent n'avoir aucune objection sur la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande vise également le réaménagement de l'intérieur de la maison en proposant, aux deux derniers niveaux, des interventions comblant la cage d'escalier par l'installation d'une buanderie et d'un espace de rangement;

Considérant que cette obturation ne permet plus à la lumière zénithale de pénétrer depuis la toiture jusqu'au rez-de-chaussée;

Considérant que la commission de concertation regrette dès lors ces deux interventions qui appauvrissent la qualité de l'espace central mis en valeur par l'apport de lumière naturelle;

Considérant qu'elle insiste donc auprès des demandeurs sur la nécessité de revoir ces deux interventions en vue de préserver la globalité de la cage d'escalier et de son apport de lumière, caractère architectural propre aux circulations verticales qui témoignent de cette époque;

Considérant qu'il s'agit ici en effet d'une maison bourgeoise de style éclectique probablement conçue avec les n°30 et 32 de l'avenue Albert Jonnart entre 1905 et 1910, inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la région bruxelloise;

Considérant que la zone de recul présente actuellement une zone plantée de +/- 8.50 m²;

Considérant que cette zone plantée sera supprimée et qu'un escalier sera prévu;

Considérant que cet escalier mènera à l'entresol de l'immeuble;

Considérant que pour ce faire, une des deux baies de fenêtre de l'entresol sera transformée en une porte et la grille existante sera supprimée;

Considérant que le châssis de cette porte sera en bois et que l'imposte existante sera maintenue afin d'intégrer au mieux cette intervention à la façade existante;

Considérant que l'esthétique de la façade avant sera donc modifiée;

Considérant qu'il s'indique de maintenir au moins ¼ de la surface de la zone de recul plantée en pleine terre et de se rendre ainsi conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses (article 11 du chapitre IV, titre I et article 28, titre V);

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme que ces prescriptions sont respectées;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, des aménagements intérieurs seront réalisés afin de revoir l'organisation des espaces de vie;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière sera isolée par l'extérieur afin d'améliorer le confort et l'habitabilité de l'immeuble;

Considérant qu'une nouvelle terrasse hors-sol sera prévue à l'arrière du rez-de-chaussée;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur sera placé au bout de cette terrasse afin de pouvoir accéder au jardin de l'immeuble;

Considérant que cette terrasse et cet escalier dépasseront en profondeur la construction mitoyenne de gauche (la plus profonde, n° 30) et dépasseront de plus de 3m la construction mitoyenne de droite (n° 26, construction la moins profonde);

Considérant que ces aménagements sont donc en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II, article 4 (profondeur des constructions);

Considérant qu'aucune rehausse des murs mitoyens n'est prévue;

Considérant qu'il s'indique toutefois de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant qu'une extension sera prévue au 1er étage en façade arrière;

Considérant qu'une nouvelle terrasse sera également prévue dans le prolongement de cette extension;

Considérant que ces 2 interventions seront également en dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II, article 4 (profondeur des constructions);

Considérant que cette extension abritera une salle de bain et une chambre;

Considérant qu'à ce niveau, le mur mitoyen (avec le n°26) sera rehaussé sur une hauteur de 2m21 et sur une profondeur de +/- 1m30;

Considérant que les espaces intérieurs de l'immeuble seront réaménagés et que les espaces de vie seront réorganisés;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme à condition de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques en ce qui concerne la terrasse hors-sol prévue au rez-de-chaussée arrière.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II, article 4 (profondeur des constructions) de l'extension du 1er et de sa terrasse, de la terrasse et de l'escalier prévus au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18265) Point: 8 à 15:00 h

Localisation : Rue de l'Activité, 21

Objet : régulariser la construction d'une terrasse et d'un escalier au 1er étage en façade arrière,
régulariser la construction d'un escalier entre le deuxième étage et les combles,
régulariser l'aménagement des combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **GILSON** Philippe

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

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse et d'un escalier au 1er étage en façade arrière, à régulariser la construction d'un escalier entre le deuxième étage et les combles et à régulariser l'aménagement des combles de l'immeuble;

Considérant que le présent projet présente une dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, chapitre II, article 4 (profondeur des constructions) en ce que l'escalier extérieur dépasse de 1m la construction voisine la plus profonde (n°23);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 13/02/2014 au 27/02/2014 et qu'aucune plainte n'a été introduite;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n°577/14 a été dressé en date du 10/03/2014 pour la construction d'une terrasse et d'un escalier au 1er étage en façade arrière, pour la

construction d'un escalier entre le 2ème étage et les combles et pour l'aménagement des combles de l'immeuble;

Considérant qu'il s'agit ici d'une maison unifamiliale;

Considérant que le permis de construction de l'immeuble (référence: 16204) datant du 04/06/1998 autorisait la construction d'une terrasse au 1er étage arrière dans le prolongement de la salle à manger;

Considérant que cette terrasse présentait une profondeur de 1m sur une largeur de 2m50;

Considérant que cette terrasse n'a pas été construite;

Considérant qu'au 1er étage arrière, la cuisine existante a été prolongée par une terrasse extérieure;

Considérant que cette terrasse se situe à 33 cm de la limite mitoyenne de gauche et est située contre la limite mitoyenne de droite;

Considérant qu'un panneau en bois d'une hauteur de 1m90 a été placé à gauche de la terrasse afin d'éviter les vues directes vers la construction voisine de gauche (n°19);

Considérant qu'un bac à plantes sera également placé du côté gauche de la terrasse afin d'éviter toute vue oblique vers la propriété voisine;

Considérant que la terrasse présente une profondeur plus importante du côté du voisin de droite (n° 23);

Considérant qu'un escalier extérieur a été aménagé du côté droit afin d'accéder au jardin de l'immeuble;

Considérant que cet escalier dépasse de 1m la construction mitoyenne la plus profonde (n°23);

Considérant qu'il existe des vues directes depuis cet escalier vers la propriété voisine de droite (n°23);

Considérant qu'il s'indique donc de se rendre conforme au Code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant qu'un escalier intérieur a également été placé au niveau du 2ème étage afin de pouvoir accéder aux combles de l'immeuble;

Considérant qu'une 4ème chambre ainsi qu'une salle de bain ont été aménagées dans les combles de l'immeuble;

Considérant que ces transformations n'ont pas engendré d'augmentation de volume;

Considérant que des fenêtres de toit de type « velux » ont été aménagées dans les 2 versants de toiture afin d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur des combles;

Considérant que le volume habitable de la maison unifamiliale n'a pas été modifié;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme à condition de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques en ce qui concerne la terrasse et l'escalier extérieur en façade arrière de l'immeuble.

La dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 (profondeur des constructions) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18266) Point: 9 à 15:30 h

Localisation : Avenue de Broqueville, 132

Objet : régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée comprenant un escalier et le balcon du premier étage en façade arrière et régulariser la fermeture du balcon au deuxième étage en façade arrière 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 : Monsieur **SCHAAR** Pierre

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

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 construction d'une véranda au rez-de-chaussée comprenant un escalier et le balcon au premier étage en façade arrière et à régulariser la fermeture du balcon au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble;

Considérant en effet que le procès-verbal n°578/14 a été dressé le 11/03/2014 étant donné que les travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/02/2014 au 27/02/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que les plans d'origine de la construction de l'immeuble font état d'un cabinet médical au rez-de-chaussée arrière et d'un petit logement (vraisemblablement pour concierge) à l'avant, d'un appartement de 3 chambres organisé en duplex aux 1er et 2ème étages et de 3 appartements identiques comportant une chambre aux 3ème, 4ème et 5ème étages;

Considérant qu'ici le rez-de-chaussée, le 1er et le 2ème étage ne font qu'un seul logement vu qu'un escalier dans la véranda relie le rez-de-chaussée au 1er étage;

Considérant que la véranda réalisée aux niveaux inférieurs de ce logement présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'elle s'étend au-delà des deux constructions voisines, dépassant de 5,40m l'immeuble de droite le moins profond et de 2,10m l'immeuble de gauche le plus profond;

Considérant que cette dérogation est inacceptable car trop importante;

Considérant qu'il y a lieu de la diminuer en limitant la profondeur de cette véranda à la profondeur de l'immeuble de droite le plus profond;

Considérant que la dérogation ne porterait plus que sur une trentaine de cm;

Considérant que le balcon du 1er étage est également couvert d'une verrière qui vient en partie couvrir l'escalier;

Considérant que le balcon de la salle de bain du 2ème étage a également été fermé;

Considérant que ces interventions ne présentent aucune dérogation;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les normes énergétiques en vigueur;

AVIS FAVORABLE unanime 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 limiter la profondeur de la véranda à la profondeur de l'immeuble de droite le plus profond et de rendre la véranda du 1er étage conforme au code civil.

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est accordée par rapport à la profondeur de l'immeuble de gauche (+ de 3m).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18029) Point: 10 à 16:00 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 324 - 326

Objet : modifier 2 enseignes en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **SA CITIBANK** Monsieur RAMOS - DIAZ

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VI - Publicités et Enseignes - Chapitre V - Article 36§1;2° d) : développement inférieur au 2/3 de la façade;

- Dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri - Article 14 : enseignes parallèles en façade;

- Dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri - Article 18 : dimensions des enseignes perpendiculaires.

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial et en zone de protection de l'immeuble comportant des peintures publicitaires Sana et l'Alsacienne (01/04/2004) au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à modifier 2 enseignes en façade avant de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 36, chapitre V, titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'en zone restreinte, l'enseigne parallèle projetée se situe à moins de 0.50m des limites mitoyennes et ne s'inscrit pas dans le prolongement de la baie et en ce que l'enseigne a un développement supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 14 (enseignes parallèles en façade) du règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri en ce que l'enseigne parallèle s'étend sur deux immeubles et une dérogation à l'article 18 du même règlement (dimensions des enseignes perpendiculaires) en ce que la saillie projetée de l'enseigne perpendiculaire sera supérieure à 0.50m (attaches comprises);

Considérant que la présente demande n'étant pas de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier (présence d'enseignes similaires), l'avis de la Commission royale des monuments et des sites n'est ici pas requis en référence à l'article 237 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que la demande requiert cependant l'avis de la commission de concertation vu sa situation en zone de protection;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 13/02/2014 au 27/02/2014 et qu'une demande à être entendu a été formulée;

Considérant que l'enseigne parallèle et l'enseigne perpendiculaire existantes seront remplacées;

Considérant que la nouvelle enseigne parallèle présentera des dimensions plus importantes;

Considérant que cette enseigne présentera une longueur de 900 cm, une hauteur de 65 cm et une saillie de 6 cm;

Considérant que le commerce s'étend sur deux immeubles;

Considérant que les dimensions de l'enseigne parallèle et sa position ne respecteront pas l'expression du rythme parcellaire existant ni les caractéristiques architecturales de chaque immeuble comme l'impose le règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri;

Considérant que ce même règlement interdit de placer des enseignes parallèles s'étendant au-delà des limites mitoyennes;

Considérant qu'il s'indique de respecter le rythme parcellaire comme le prévoit le règlement communal d'urbanisme zoné et ainsi participer à l'amélioration de l'image des commerces dans le noyau commercial de l'avenue Georges Henri;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire dépassera de 6 cm la saillie maximale autorisée (50 cm attaches comprises) par le règlement communal d'urbanisme zoné;

Considérant que ce dépassement n'est pas acceptable car il y a facilement moyen de l'éliminer sans remettre en question la visibilité de l'enseigne;

AVIS DEFAVORABLE unanime 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° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (17983) Point: 11 à 16:15 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 187

Objet : supprimer un logement et étendre le commerce au 1er et au 2ème étage 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 : **SPRL FRITERIE CHEZ FERNAND** Monsieur HILDERSON

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 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - je ne m'oppose pas à la demande, mais j'attire l'attention sur l'exécution des travaux (sécurité et insonorisation)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 21/02/2014

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 14/03/2014

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 n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du commerce en horeca au rez-de-chaussée et à supprimer le logement existant aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble pour agrandir cet horeca;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19900 a été délivré le 27/09/2012 pour la transformation de la façade de l'immeuble;

Considérant qu'au 1^{er} étage, les pièces de vie du logement sont remplacées par deux salles permettant à 20 personnes de manger assises sur place et qu'au 2^{ème} étages

, les pièces de nuit font place aux toilettes et à une réserve suite à l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (référence : T.2013.0027/1/RS/dm) sur le fait d'occuper ce niveau également en salle de dégustation;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/01/2014 au 06/02/2014 et qu'une réclamation a été introduite;

Considérant en effet que cette enquête publique s'est faite en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande répond à la condition 7° de cette prescription générale en ce qu'elle permet l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial;

Considérant néanmoins que la continuité du logement imposée par la prescription particulière 22 relative au liseré de noyau commercial en zone d'habitation n'est plus assurée;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir un logement au dernier niveau afin de remplir les exigences du plan régional d'affectation du sol;

AVIS FAVORABLE unanime 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 prévoir un logement au dernier niveau de l'immeuble.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 397 de la réunion du vendredi 14/03/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18155) Point: 12 à 16:30 h

Localisation : Boulevard de la Woluwe, 46

Objet : aménager la zone de recul, construire un abri de verre en façade avant et une pergola en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **ASBL FEBIAC** Messieurs BONTEMPS - DUBOIS

Motifs : - dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre IV - Article 11: construction en zone de recul.

Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le demandeur ne nous explique pas en quoi la rampe PMR est aujourd'hui impraticable

- l'intervention concernant l'élévateur nous semble trop lourde à cet endroit

- demandent que la possibilité d'entamer la rampe parallèlement au trottoir sur le bord de la zone de recul soit étudiée

- demandent que la commission de concertation émette un avis défavorable en ce qui concerne la zone de recul

Avis :

Avis de la commission de concertation du 21/02/2014

AVIS REPORTE pour compléments d'information (détails techniques de l'intervention, compatibilité avec le projet de réaménagement du boulevard, nombre d'emplacements de parking existants, ...)

Avis de la commission de concertation du 14/03/2014

AVIS REPORTE en attente des documents demandés.
le parc)