

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement (17663)

Point: 1 à 09:00 h

Localisation : Rue Saint-Lambert, 200

Objet : Transformation et agrandissement du Woluwe Shopping Center par la construction d'un deck parking et de bâtiments commerciaux

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Investissement Foncier **Woluwe Shopping Center**

Motifs : - Projet soumis à étude d'incidences en application de l'article 128 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : annexe A, point 18 : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salle d'exposition, etc.) comptant plus de 200 emplacements pour véhicule à moteur; point 19 : toute modification ou extension des projets visés à l'annexe A qui répond en elle-même aux seuils éventuels qui y sont énoncés.

- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses : Titre X, art.52 : matériaux de façade : crépi

- Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan régional d'affectation du Sol : prescription 0.9 : immeuble existant dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

- Prescriptions particulières relatives à la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol: art. 4.5, 1° et 2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; la nature des activités est compatible avec l'habitation;

Enquête : du 29/10/2012 au 12/11/2012

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation (résumé plaintes écrites) : - s'étonne que ce projet n'inclue pas le déplacement de la station «Total» vers le boulevard et de l'absence de demande pour l'accès Métro

- les points suivants devraient être précisés: problématique des inondations, privilégier l'alternative 0 pour l'extension du parking, tenir compte des projets immobiliers avenue de la Spiruline,
- il est évident que se positionner à propos du cahier des charges, sans avoir les permis d'urbanisme et d'environnement, n'est pas toujours aisé,
- tiennent à préciser certains points qui leur semblent essentiels à analyser, soutenant dans certains cas ce que propose déjà le projet de cahier des charges et en ajouter quelques uns,
- en matière de mobilité, demandent que soit étudiée la pertinence d'un réaménagement complet du carrefour Saint-Lambert/Paul Hymans/ Roodebeek/ Paul-Henri Spaak/ Jacques Brel.

Avis :

Constatant que lors de l'enquête publique, ni les dossiers de permis ni les plans n'étaient joints au projet de cahier des charges, la commission de concertation demande, de commun accord avec le demandeur, de recommencer l'enquête publique et d'organiser une nouvelle commission de concertation. Elle ne peut dès lors émettre un avis.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17822)

Point: 2 à 10:00 h

Localisation : Avenue des Cerisiers, 108

Objet : remplacer 3 antennes, installer 2 faisceaux hertziens et placer 1 nouvelle armoire technique sur la toiture 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 - Toiture

Enquête : du 29/10/2012 au 12/11/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et le long d'un axe structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle en respecte les prescriptions;

Considérant que la demande vise à remplacer trois antennes, à ajouter deux faisceaux hertziens de 26cm et à placer une nouvelle armoire technique sur la toiture plate de l'immeuble;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur maximale de 4m est dépassée;

Considérant que les nouvelles antennes sont placées sur le mât existant;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17688)

Point: 3 à 10:30 h

Localisation : Avenue A.J. Slegers, 36

Objet : étendre une station de télécommunication : installer 3 nouvelles antennes sur le mât existant et 3 boîtiers radio en toiture

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

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 : toiture.

Enquête : du 29/10/2012 au 12/11/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer trois nouvelles antennes UMTS d'une hauteur de 1,70m sur le mât existant, à placer trois boîtiers techniques sur trois potelets lestés de 1m de hauteur à proximité du mât et à placer un garde-corps autour du mât pour des raisons de sécurité;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur maximale de 4m est dépassée;

Considérant que le mât est déjà existant;

Considérant que les nouveaux boîtiers techniques sont placés en retrait par rapport à la façade de manière à les rendre les plus discrets possible;

AVIS FAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17769)

Point: 4 à 11:00 h

Localisation : Rue Saint-Lambert, 41

Objet : régulariser la transformation et l'extension d'un commerce existant au rez-de-chaussée, régulariser toutes les tentes solaires en façades avant et latérale et régulariser une enseigne en façade latérale de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 4bis approuvé le 31/05/1985

Lotissement: néant

Demandeur : Messieurs **HANSSENS - DE ROECK** Olivier et Ivan

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre IV - Abords - Article 11, §1: Aménagement et entretien des zones de recul;

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse - Titre V - Article 28 - Plantations;

- 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 VI - Chapitre III - Article 11 : publicité en espace privé;

- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 4bis : article 14 : zone de jardin en sous-sol.

Enquête : du 29/10/2012 au 12/11/2012

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - la demande comporte 6 «régularisations» , nous en déduisons donc que la situation actuelle est illégale

- nous sommes opposés à la terrasse latérale dans son intégralité, à la terrasse dans la zone de recul en ce qui concerne les parties «fermées» et moins opposés à une terrasse «ouverte» utilisable lors des belles journées

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°4bis approuvé le 31/05/1985 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande vise à régulariser une série de travaux réalisés;

Considérant en effet que le procès-verbal n°439/09 a été dressé 30/11/2009;

Considérant que depuis d'autres aménagements ont été réalisés;

Considérant dès lors que la présente demande vise à régulariser:

- l'occupation en terrasse de la zone avant et latérale,
- la couverture et la fermeture latérale de la partie de terrasse à l'avant,
- le placement de tentes solaires à l'avant et sur le côté,
- le placement d'un abri extérieur en façade latérale,
- la réalisation d'une extension du commerce (réserve froide),
- le placement d'enseignes;

Considérant que le projet présente plusieurs dérogations au plan particulier d'affectation du sol, que la qualité des annexes à régulariser (local poubelles, chambre froide,...) est déplorable, que l'aménagement de terrasses permanentes couvertes et fermées par des éléments non durables et chauffées de surcroît ne répond pas au bon aménagement des lieux ni aux prescriptions en matière d'économie d'énergie;

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17746)

Point: 5 à 14:30 h

Localisation : Avenue Lambeau, 122

Objet : aménager une terrasse au 1er étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **MONIN** Marc

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

Enquête : du 29/10/2012 au 12/11/2012

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - je suis contre ce projet, comme je l'ai été en 2007

Avis :

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

Considérant que la demande vise à agrandir la terrasse du 1er étage à l'arrière de l'immeuble;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière a été récemment rénovée;

Considérant que la demande a pour but de donner à l'appartement du 1er étage une terrasse plus grande;

Considérant que cet agrandissement déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur;

Considérant en effet que l'immeuble présente une profondeur plus importante que celle des deux immeubles voisins;

Considérant cependant que la nouvelle terrasse s'aligne sur le décrochement dans la façade, sans impact pour l'immeuble voisin de droite;

Considérant par contre que du côté de l'immeuble voisin de gauche, un pare-vue est placé et qu'une zone de plantations est placée sur +/- 2m de largeur à partir de la limite de propriété;

Considérant néanmoins que le garde-corps inclut cette zone;

Considérant qu'afin de garantir le respect des prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques, il y a lieu de dessiner un bac à plantes d'une hauteur suffisante permettant de supprimer le garde-corps autour de celui-ci;

Considérant en effet que le garde-corps doit se limiter à la zone accessible de la terrasse;

AVIS FAVORABLE à condition de limiter le garde-corps à la zone accessible de la terrasse et de dessiner un bac à plantes d'une hauteur suffisante permettant de supprimer le garde-corps autour de celui-ci.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17766)

Point: 6 à 15:00 h

- Localisation : Avenue Paul Hymans, 9
- Objet : placer une enseigne scellée au sol et une enseigne parallèle à la façade avant de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone de protection d'un bien classé
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : **SA BELFIUS BANQUE** Messieurs AMANDT - AWOUTERS
- Motifs : Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VI - Chapitre V : article 39 : enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol
- Enquête : du 29/10/2012 au 12/11/2012
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - aucune des autres enseignes à ce carrefour n'est placée à une telle hauteur
- l'impact de cette nouvelle couleur sur l'environnement est beaucoup plus important qu'avec l'ancienne couleur Dexia
- l'acceptation de cette demande risque de susciter une surenchère des autres banques

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 se situe également dans le périmètre de protection de l'Hôtel communal;

Considérant que la demande consiste à placer une enseigne scellée au sol dans la zone de recul de la banque;

Considérant que la demande se situe en zone interdite définie par le titre VI du règlement régional d'urbanisme étant donné qu'elle se situe à moins de 20m de l'Hôtel communal classé;

Considérant que l'enseigne placée parallèlement à la façade respecte les prescriptions en la matière;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions à l'article 39 du titre VI du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que l'agence bancaire est suffisamment visible depuis l'espace public et qu'une autre enseigne parallèle à la façade est prévue;

vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en séance du 14/11/2012;

AVIS FAVORABLE sur l'enseigne parallèle.

AVIS DEFAVORABLE sur l'enseigne scellée dans la zone de recul.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17710)

Point: 7 à 15:30 h

Localisation : Avenue de Juillet, 87

Objet : démolir la maison unifamiliale (sauf la façade avant) et reconstruire un immeuble comprenant 3 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 4 : profondeur des constructions;

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

- Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre V - Zones de recul - Article 28: Plantations;

- Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription 0.12: démolir un logement;

- Dérogations aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse - Titres V et XI - Articles 31 et 65 : saillies des constructions

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre X - Article 52 : matériaux de façade

Enquête : du 29/10/2012 au 12/11/2012

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - nous nous trouvons face à une nouvelle construction et non pas face à la transformation d'un immeuble, il faut dès lors appliquer toutes les exigences urbanistiques en la matière

- il faut également appliquer la norme d'une place de stationnement par logement

- nous aimerions avoir des précisions quant à la dérogation en profondeur

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir la maison unifamiliale en vue de la transformer en un immeuble de 3 logements;

Considérant que l'immeuble est agrandi à l'arrière à tous les niveaux et qu'un niveau complet supplémentaire est créé;

Considérant que le volume projeté présente des dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit, profondeur et toiture;

Considérant que le garage existant est élargi au niveau de la porte d'accès et les murs sont déplacés dans le but de permettre l'accès à deux voitures;

Considérant que la demande vise également l'isolation et la pose d'un enduit en façade à rue ce qui implique des dérogations au règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne les matériaux de façade et les saillies des constructions;

Considérant que les transformations de la façade dénaturent et appauvrissent le dessin de celle-ci par la perte des éléments décoratifs;

Considérant que les dérogations en termes de gabarit ne sont pas acceptables;

Considérant en effet que s'il est envisageable d'agrandir l'immeuble vu la présence des deux immeubles voisins présentant des profondeurs nettement plus importantes, il y a lieu de ne pas dépasser les profils de ces murs mitoyens même au niveau des balcons;

Considérant que le dernier niveau est en retrait par rapport à la façade à rue et se développe à l'arrière sur la même profondeur que l'étage inférieur, ce qui implique un dépassement des profils des deux immeubles mitoyens qui n'est pas acceptable;

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17798)

Point: 8 à 16:15 h

- Localisation : Avenue A.J. Slegers, 209
- Objet : aménager le grenier et construire une lucarne 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 **DAMMAN-VALDES** Stéphane et Natalia
- Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - Toiture;
- Enquête : du 29/10/2012 au 12/11/2012
- Plaintes/Remarques : 0
- Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à réaliser une lucarne en versant arrière de la toiture de l'immeuble comptant deux logements;

Considérant que cette lucarne déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une largeur supérieure aux 2/3 de la façade, et aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que la partie verticale présente une hauteur supérieure à 1,25m;

Considérant que le but est d'agrandir l'appartement du second étage en le transformant en duplex;

Considérant dès lors qu'un nouvel escalier est placé;

Considérant cependant que les dérogations sont acceptables car la lucarne s'intègre harmonieusement dans la composition de la façade arrière;

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

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des zones de plantations dans la zone de recul afin de respecter la réglementation en la matière;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate et des bandes plantées dans la zone de recul.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17745)

Point: 9 à 16:45 h

Localisation : Bd. Brand Whitlock, 123

Objet : régulariser la vitrine du rez-de-chaussée, la suppression partielle d'un mur porteur au rez-de-chaussée, la modification de baies côté avenue des Rogations et modifications par rapport au permis n° 19247

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **STRAZIMIRI-BECA**

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 à un immeuble datant d'avant 1932

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 d'une part à régulariser certaines modifications apportées au bâtiment et d'autre part, à modifier le mur mitoyen de l'extension du dernier niveau suite à la mise en oeuvre du permis d'urbanisme n°19247, délivré le 27/05/2012 ;

Considérant en effet qu'il s'agit de régulariser le changement de la vitrine du rez-de-chaussée, la suppression partielle d'un mur porteur au rez-de-chaussée et l'extension de l'espace commercial en supprimant un garage du côté de l'avenue des Rogations;

Considérant que la suppression du garage est inacceptable dans un immeuble comptant 4 logements;

Considérant que le nouveau modèle de vitrine est sobre;

Considérant que le procès-verbal n°516/11 a été dressé en date du 21/04/2011;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul est également modifié;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la largeur de l'allée piétonne au minimum afin de garantir qu'elle ne soit pas carrossable;

AVIS FAVORABLE sur la demande de régularisation du changement de vitrine en façade à rue et de la modification du mur mitoyen à condition de limiter l'accès piéton à 1,50m dans la zone de recul.

AVIS DEFAVORABLE sur la demande de régularisation de la suppression du garage.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17827)

Point: 10 à 17:00 h

Localisation : Avenue Marcel Thiry,

Objet : aménager une nouvelle voirie carrossable

Zonage : P.R.A.S. : espaces structurants et zone d'habitation

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

Lotissement : néant

Demandeur : SA **BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT** Monsieur BOURGEOIS

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 : art.67 : création ou modification de voiries.

Enquête : du 23/09/2012 au 22/10/2012

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :

- demandent des précisions au sujet des matériaux qui seront utilisés pour aménager le raccord entre la nouvelle voirie et l'avenue Marcel Thiry
- demandent que les emplacements de parking soient constitués de dalles de béton gazon ou de dalles en plastic renforcé
- il faut éviter à tout prix qu'une entrée de garage se fasse par la voirie de la présente demande pour un éventuel projet de logements de l'autre côté
- est-il prévu 1 entrée de parking pour le bâtiment à construire à droite de la nouvelle voirie?
- demandent d'inverser le positionnement de l'arbre et des parkings vélos

Avis :

Avis de la commission de concertation du 06/11/2012

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 27/11/2012

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et espaces structurants 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°60ter approuvé le 30/03/2011, en zone de voirie à créer;

Considérant que la demande vise la réalisation d'une voirie perpendiculaire à l'avenue Marcel Thiry, dans le cadre de l'urbanisation du quartier du Val d'Or;

Considérant que le projet propose une voirie de 12m de large dans les 20m entre fronts de bâtisse, comprenant:

- une voie de circulation de 6m de large,
- une zone de stationnement unilatéral de 5m de large d'un côté de la voirie,
- des fosses de plantations permettant de recevoir des arbres à haute tige (sophora japonica),
- une zone de retournement pour véhicules,
- une zone de parking pour vélos;

Vu les avis de l'AED - Direction et entretien des voiries et Direction projets et travaux d'aménagement des voiries;

Considérant qu'il y a lieu de délimiter les espaces public et privé;

Considérant dès lors que le projet doit être revu de manière à :

- prévoir deux zones de recul de part et d'autre de 2,75m de large,
- prévoir les emplacements de stationnement perpendiculaires le long de la zone de recul de l'immeuble de gauche avec un accès carrossable délimité par un aménagement végétal,
- prévoir un accès à mobilité douce sur une largeur de 3,5m prévoyant une haie séparant la voirie carrossable du sentier public depuis l'avenue Marcel Thiry vers la promenade verte éclairé du côté gauche du sentier ainsi que des poteaux d'éclairage;

Considérant que les parkings pour vélos doivent être implantés après l'arbre (sur la gauche) et que les arbres doivent être plantés de manière symétrique;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- prévoir deux zones de recul de part et d'autre de 2,75m de large,
- prévoir les emplacements de stationnement perpendiculaires le long de la zone de recul de l'immeuble de gauche avec un accès carrossable délimité par un aménagement végétal,
- prévoir un accès à mobilité douce sur une largeur de 3,5m prévoyant une haie séparant la voirie carrossable du sentier public depuis l'avenue Marcel Thiry vers la promenade verte éclairé du côté gauche du sentier ainsi que des poteaux d'éclairage,
- implanter les parkings vélos après l'arbre sur la gauche,
- planter les arbres de manière symétrique à l'entrée de l'accès privé.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 377 de la réunion du mardi 27/11/2012.

Demande de permis d'urbanisme (17732)

Point: 11 à 17:15 h

Localisation : Rue de la Roche Fatale, 81

Objet : rehausser l'immeuble par un 3ème et un 4ème étage en duplex

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **ZIZZA** Cosimo

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

Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription : 2.5,2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 08/10/2012 au 22/10/2012

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation : demandent que la cheminée contre le n° 81 soit rehaussée

- la problématique du stationnement ne rencontre aucune solution
- le bâtiment déroge de 7,30m par rapport au voisin le plus bas et est également 3,50m plus haut que son voisin de droite
- demandent que le projet soit revu à la baisse

Avis :

Avis de la commission de concertation du 06/11/2012

AVIS REPORTE pour complément d'information concernant la situation existante de droit et de fait de tous les autres étages.

Avis de la commission de concertation du 27/11/2012

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

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble d'angle pour créer un appartement en duplex en plus des deux appartements existants au-dessus du rez-de-chaussée commercial (restaurant);

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit (hauteur) vu que l'extension dépasse le profil mitoyen de l'immeuble de droite de

3m et le profil de l'immeuble de gauche de 7.20m en prévoyant un retrait latéral de 1.90m;

Considérant que l'immeuble à appartements situé à gauche possède un niveau présentant un retrait latéral par rapport au mitoyen du projet et que l'immeuble situé à gauche est une maison unifamiliale à toit plat;

Considérant que l'ajout d'un niveau est acceptable;

Considérant en effet qu'il présente déjà une dérogation en termes de gabarit;

Considérant en effet que l'immeuble de droite est plus haut;

Considérant que le deuxième niveau est inacceptable car la dérogation est trop importante;

Considérant en effet que l'immeuble se situe à l'angle d'une voirie plus large et d'une voirie plus étroite en pente;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier le raccord et le matériau de façade au niveau de cette intervention (brique ou cimentage) et de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate;

AVIS FAVORABLE à condition de supprimer le deuxième niveau envisagé, d'étudier le raccord et le matériau de façade au niveau de l'étage supplémentaire (brique ou cimentage) et de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate.