

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18014)

Point: 1 à 08:30 h

Localisation :

REF	ADRESSE/N°	ANGLE/N°	DIRECTION	PUB	NOM STATION
215	AV. GEORGES HENRI	BD. BRAND WHITLOCK	SCHAERBEEK	PUB	GEORGES HENRI
218	BD. BRAND WHITLOCK	SQUARE VERGOTE	AV GEORGES HENRI	PUB	VERGOTE
241	AV. MARCEL THIRY	AV. ARIANE	CORA	PUB	TRACTEBEL
242	AV. MARCEL THIRY FACE N°23	RUE THEODORE DE CUYPER	CORA	NON PUB	MARCEL THIRY
245	RUE E. VANDERVELDE N°90	AV. ALBERT DUMONT	KRAAINEM	PUB	
247	BD. DE LA WOLUWE FACE N°100	25M APRES MARCEL THIRY	RING	PUB	
249	AV. HEYDENBERG FACE N°99-101	CHEE. DE ROODEBEEK	CHEE. DE ROODEBEEK	NON PUB	
250	AV. PAUL HYMANS	METRO ROODEBEEK	TOMBERG	PUB	ROODEBEEK
251	AV. DE WEZEMBEEK 7A	STATION METRO KRAAINEM	KRAAINEM	PUB	KRAAINEM
253	BD. DE LA WOLUWE	SORTIE PARKING SHOPPING	AV. DE TERVUEREN	PUB	SHOPPING WOLUWE
254	CHEE. DE ROODEBEEK FACE N°274B	AVENUE DE MAI	SQUARE MEUDON	PUB	VERHEYLEWEGHEN
255	AVENUE MOUNIER N°40	ENTREE UCL		NON PUB	UCL
257	SQUARE MEUDON	COTE PARC GEORGES HENRI	MEUDON	NON PUB	MEUDON
258	AV. PAUL HYMANS FACE N°39	PARC PECHERE	BD. DE LA WOLUWE	PUB	MAISON COMMUNALE
262	BD. DE LA WOLUWE N°58	RUE VOOT	BD. DE LA WOLUWE	PUB	

Objet : installer 15 stations Villo (vélos) et 11 dispositifs de publicité

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

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

Lotissement : néant

Demandeur : **Région de Bruxelles-Capitale** Monsieur DE LILLE

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

- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux se trouvant dans des zones de protection de biens classés;

- Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol : 25.1 : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.

Enquête : du 17/04/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation : - regrettent que la carte de la répartition géographique des différentes stations ne soit pas dans le dossier

- demandent la publicité est permise dans certaines stations?

- demandent pourquoi dans certaines stations il n'y a pas de publicité?

- demandent ce qui justifie une station dans un coin perdu?

- certaines stations vont gêner la circulation piétonne

Avis :

Considérant que la demande se situe en réseau viaire et dans différentes zones du plan régional d'affectation du sol selon les emplacements, c'est-à-dire en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en zone de protection et qu'elle respecte les prescriptions de ce plan;

Considérant qu'un emplacement se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°4bis approuvé le 31/05/1985 et que sa situation n'est pas contraire aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à implanter 15 stations VILLO (vélos en libre service) en espace public;

Considérant que dans la plupart des cas, un dispositif de publicité est placé à proximité;

Considérant que Bruxelles Mobilité a émis des remarques dans son courrier daté du 06/02/2013;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en date du 25/03/2013;

Considérant que l'emplacement de la station située à proximité du shopping devra être réétudié après les travaux de celui-ci;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de placer une station à proximité du dépôt communal;

Considérant que la minéralisation liée à l'implantation des stations VILLO est très limitée et n'a pas de réel impact sur les massifs végétaux;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- déplacer la station n°247 de l'autre côté du boulevard de la Woluwe;
- reculer la station n°257 en mettant les arceaux sur une seule ligne;
- déplacer les vélos positionnés dans l'arrondi en les positionnant dans l'alignement le long de l'avenue Paul Hymans (station n°258);
- déplacer la station n°254 sur la place Verheyleweghen dans le prolongement de l'avenue Georges Henri avec réalisation de l'extension de trottoir ou le long de la rue Cayershuis.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17972)

Point: 2 à 09:15 h

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert,

Objet : abattre 25 arbres et replanter 25 arbres dans les trottoirs

Zonage : P.R.A.S. : réseau viaire

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Administration communale de **Woluwe-Saint-Lambert** Messieurs MAINGAIN et LAMBERT

Motifs : Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol : 25.1 : modification de voirie (abords)

Enquête : du 17/04/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Vu que la demande se situe en réseau viaire du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu que la demande porte sur l'abattage de 25 arbres (22 Pruniers Myrobolan – *Prunus cerasifera* 'Pissardii' et 3 cerisiers du Japon – *Prunus serrulata* 'Kanzan') de 10 à 128 cm de circonférence mesurée à 1,5 m de hauteur et de 10 m de hauteur totale;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/04/2013 au 16/05/2013 et qu'aucune réclamation n'a été émise dans les délais;

Considérant que ces arbres sont plantés en alignement dans les trottoirs, de part et d'autre de la chaussée;

Considérant qu'ils constituent les sujets résiduels des anciens alignements, déjà partiellement remplacés par les nouvelles essences projetées;

Considérant que les arbres à abattre sont de dimensions, âges et états phytosanitaires variables: les plus âgés présentent des dégradations (plaies, champignons lignivores, pourriture...), les plus jeunes sont issus du regarnissage des fosses suite à la mort d'anciens arbres;

Considérant qu'un 26^e arbre sera maintenu, car répertorié comme remarquable;

Considérant que le demandeur projette de remplacer les 25 arbres à abattre par 25 nouveaux sujets, composant une alternance de copalmes d'Amérique (*Liquidambar styraciflua*) et de savonnières de Chine (*Koelreuteria paniculata*);

Considérant que cette composition alternera des ports et couleurs différents: couleurs automnales rouges pour le copalme et panicules de fleurs pour le savonnier;

Considérant qu'au vu de l'exiguïté des trottoirs, il y a lieu de choisir au sein de ces espèces de 1^{ère} grandeur des variétés horticoles aux dimensions adaptées à l'espace disponible;

Considérant que pour les mêmes raisons, les dimensions des fosses de plantation peuvent déroger aux 2,25 m² requis par le Règlement régional d'urbanisme (Titre VII, art. 18, §1), mais qu'il y a lieu de les allonger quelque peu longitudinalement là où ça ne gêne pas les entrées de garage, afin d'agrandir les 1,44 m² projetés;

Considérant que les trottoirs seront rénovés seulement s'il échet au pourtour des arbres;

Considérant qu'afin de restaurer l'aspect paysager déprécié par ces abattages, il y a lieu d'effectuer les nouvelles plantations prévues à l'aide de sujets d'un gabarit suffisant, en période adéquate et dans un délai raisonnable;

AVIS FAVORABLE à condition:

- d'allonger longitudinalement les fosses là où ça ne gêne pas les entrées de garage;
- de planter des variétés des espèces projetées aux dimensions adaptées à l'espace disponible;
- d'effectuer les nouvelles plantations prévues dans les 10 mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars, au moyen de sujets de force minimale 16/18.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18028)

Point: 3 à 10:00 h

- Localisation : Rue d'Octobre,
- Objet : réaménager la rue d'Octobre, modifier le sens de circulation dans la rue d'Octobre et l'avenue Speeckaert, aménager des îlots directionnels
- Zonage : P.R.A.S. : réseau viaire
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Administration communale de **Woluwe-Saint-Lambert** Messieurs MAINGAIN et LAMBERT
- Motifs : - Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol : 25.1 : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.
- Enquête : du 17/04/2013 au 16/05/2013
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - s'opposent au changement du sens de circulation envisagé
- cette modification provoquerait une très dangereuse priorité à l'angle, un manque de visibilité etc...

Avis :

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

Considérant que la demande vise le réaménagement de la rue en modifiant le sens de circulation de la rue d'Octobre et en aménageant des îlots directionnels;

Considérant que les trottoirs sont ramenés de 3 à 2m de large afin de trouver l'espace nécessaire pour deux bandes de stationnement de 2m, ramenant ainsi la partie carrossable à 4m de large;

Considérant qu'à la demande d'habitants associés à l'élaboration du projet, le sens de circulation de la rue d'Octobre a été inversé impliquant presque obligatoirement la mise en sens unique du tronçon de l'avenue Speeckaert entre la rue d'Octobre et l'avenue de Mai de manière à éviter le trafic de transit remontant la chaussée de Roodebeek et empruntant la rue d'Octobre pour revenir sur la chaussée de Roodebeek;

Considérant qu'au coin des avenues de Mai et Speeckaert, un îlot directionnel est prévu pour guider naturellement les véhicules remontant l'avenue Speeckaert dans l'avenue de Mai et pour dissuader les véhicules venant de l'avenue de Mai d'emprunter l'avenue Speeckaert;

Considérant que pour les mêmes raisons, un deuxième îlot directionnel est implanté au carrefour formé par la rue d'Octobre et l'avenue Speeckaert;

Considérant que les voiries en sens interdit demeurent accessibles aux cyclistes dans les deux sens;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le titre VII du règlement régional d'urbanisme en termes de recul de 5m avant la traversée piétonne et de prévoir des dalles podotactiles;

AVIS FAVORABLE à condition:

- de continuer les bandes blanches du passage piéton avenue de Mai au droit de l'avenue Speeckaert et à l'angle des avenues d'Octobre et Speeckaert;
- de respecter les 5m de recul avant le stationnement pour personnes à mobilité réduite;
- de prévoir des dalles podotactiles (titre VII, articles 4 et 5 du règlement régional d'urbanisme).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17893)

Point: 4 à 10:30 h

Localisation : Avenue Heydenberg, 49

Objet : installer 6 antennes et des armoires techniques sur le toit de l'immeuble

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 : installations techniques en toiture.

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17905)

Point: 5 à 11:00 h

Localisation : Rue Crocq, 12

Objet : régulariser la transformation de l'immeuble, régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée, au 1er étage, au 2e étage en façade arrière et construire une lucarne en façade avant et en façade arrière, aménager une terrasse en façade arrière des combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **ANTON** Florin

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 4 : profondeur des constructions;

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

- En application du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux à un immeuble datant d'avant 1932

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 26

Argumentation : - notre position est la suivante: intégrer la situation existante ou de fait seulement
- nous insistons sur la nécessité de donner des signaux fermes à des tentations de modifier « motu proprio » le tissu du quartier
- l'acceptation d'un tel projet serait contradictoire avec le refus d'un projet antérieur (terrain entre les n° 2 et 10)
- les plans de 1929 n'ont plus aucune valeur
- nous demandons de contraindre le propriétaire à démanteler le bâti illégal

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 certaines transformations et extensions déjà entamées dans l'immeuble;

Considérant en effet que le procès-verbal n°552/12 a été dressé le 24/09/2012 pour la construction d'une annexe au rez-de-jardin, au rez-de-chaussée surélevé et au premier étage à l'arrière et pour des transformations intérieures portant atteinte à la structure du bâtiment;

Considérant que dans la demande, le placement de lucarnes est ajouté à la demande de régularisation;

Considérant que le projet propose de conserver le nombre de logements en les réorganisant de manière à passer de 4 logements de une chambre à un studio, deux logements d'une chambre et un logement de deux chambres;

Considérant que le permis d'urbanisme de la construction de l'immeuble n°2706 délivré le 17/05/1929, proposait quatre entités de logements et des combles aménagés en grenier et mansardes;

Considérant néanmoins que ce permis d'urbanisme n'a pas été exécuté dans son entièreté au niveau du volume (profondeur arrière des étages);

Considérant dès lors que le nombre de logements ne peut pas être considéré comme acquis;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations:

- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur au niveau de la réalisation de terrasses au R+2 et en combles;
- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture;
- aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes;

Considérant que l'aménagement des logements n'est pas optimal dans le sens où les espaces de circulation dans les logements sont trop importants par rapport aux espaces dédiés aux pièces de vie;

Considérant que même si les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme sont respectées, les aménagements des logements ne sont pas de qualité;

Considérant que les lucarnes placées dans le prolongement des façades présentent des dimensions qui les rendent massives tant à l'avant qu'à l'arrière;

Considérant que les interventions tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment ne participent pas à la mise en valeur de cet immeuble datant d'avant 1932;

Considérant que le bâtiment est déjà le plus haut et le plus profond de la rue;

Considérant qu'il est également atypique dans le sens où il s'agit d'un immeuble à logements multiples;

Considérant que le bon aménagement des lieux impliquerait une construction dont la profondeur ne dépasserait pas celle de l'immeuble de gauche;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17871)

Point: 6 à 11:30 h

Localisation : Rue Dries, 126

Objet : rehausser l'immeuble existant en intérieur d'îlot d'un nouvel étage

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **DE BONHOME** Frédéric

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, Titre IV, art.22 : les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation;

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

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

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 18

Argumentation : - en règle générale, les intérieurs d'îlots doivent être protégés
- un problème d'ombre peut se produire
- le mur qui va être construit va avoir pour effet de complètement obstruer ma vue et assombrir mes pièces de vie (n° 120)
- la baie vitrée et une terrasse en vis-à-vis par rapport à mes pièces de vie constituent une nouvelle atteinte à mon intimité, plus importante encore que la première fois (n° 120)
- densification trop grande en intérieur d'îlot

Avis :

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

Considérant que la demande vise la construction d'un étage supplémentaire sur le bâtiment existant en intérieur d'îlot;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°18320 a été délivré le 19/04/2007 pour la modification de la destination et la transformation d'un ancien lavoir en arrière-bâtiment en trois logements avec trois emplacements de parking;

Considérant que le permis d'urbanisme avait été accordé notamment car le projet prévoyait plusieurs démolitions de bâtiments existants et vu les qualités paysagères du projet (toitures plantées);

Considérant en effet qu'un plan d'aménagement des toitures en définissant les zones de terrasses a été joint au dossier précisant le type de plantations, le type de garde-corps,

Considérant que la présente demande consiste en l'agrandissement de l'habitation existante en fond de parcelle par l'ajout d'un volume sur la toiture plate du bâtiment existant le long de la parcelle voisine de droite;

Considérant qu'il s'agit d'ajouter trois chambres, trois salles de bain, un salon TV et un atelier;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que le nouveau volume s'étend au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;

Considérant que l'intervention qui se veut discrète se développe néanmoins sur une longueur de plus de 30m et sur une largeur de 4m;

Considérant que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot par ses dimensions et sa situation au 2ème étage;

Considérant de plus que plusieurs plaintes ont été émises pendant l'enquête publique, notamment concernant la non-conformité de la réalisation des aménagements en toiture;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17910)

Point: 7 à 14:00 h

Localisation : Avenue Herbert Hoover, 102

Objet : rehausser l'immeuble d'un nouvel étage et aménager une terrasse en toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **PANSAERS** Xavier

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

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - opposés à l'aménagement d'une terrasse accessible sur la toiture ainsi qu'à son bardage en verre
- la proximité des deux bâtiments (Mai 288 & H.Hoover 102) nous paraît telle que ce projet de rehaussement est non envisageable

Avis :

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

Considérant que la demande vise la construction d'un volume sur le toit plat de l'immeuble et l'aménagement d'un escalier en colimaçon et d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension;

Considérant que le projet présente des qualités architecturales intéressantes de par le caractère contemporain de l'intervention;

Considérant que l'immeuble présentant 3 façades est entouré d'immeubles présentant de plus grands gabarits, tant de part et d'autre le long de l'avenue qu'à l'arrière;

Considérant que le nouveau volume abrite un espace « parents » largement vitré, ouvert sur l'extérieur avec dressing, salle de bain et balcons;

Considérant qu'il est en ossature légère, combinaison idéale pour éviter les surcharges et isoler selon les normes actuelles;

Considérant que les bardages de façades sont des éléments en acier Corten soulignant ainsi les formes contemporaines du volume en lui donnant du cachet;

Considérant que le volume est placé volontairement en retrait de la façade à rue et s'intègre au point de vue hauteur aux bâtiments existants autour de celui-ci, le bâtiment de gauche a également été rehaussé;

Considérant que si l'intervention est appréciable tant en termes de volume qu'en termes d'architecture, la terrasse proposée sur la toiture n'est pas acceptable;

Considérant en effet que le matériau proposé renforce le caractère moderniste de l'immeuble;

Considérant en effet que cette terrasse est de grandes dimensions et apparaît comme intrusive par rapport aux propriétés voisines même si les distances en termes de vues droites et obliques reprises dans les prescriptions du code civil sont respectées;

Considérant qu'il en est de même pour l'escalier en colimaçon y donnant accès;

Considérant en effet que la terrasse arrière ne respecte pas toutes les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre cet espace extérieur inaccessible;

Considérant qu'une terrasse de plus grandes dimensions pourrait être acceptable en reculant la façade avant du nouveau volume côté rue;

Considérant que la demande vise également le placement d'un portail de même matériau que l'intervention en toiture;

Considérant néanmoins que la grille d'origine présente une qualité architecturale intéressante et en rapport avec l'architecture des années '30 de la maison;

AVIS FAVORABLE à condition de supprimer l'escalier en colimaçon, le balcon arrière et la terrasse sur la toiture du nouveau volume et de conserver la grille clôturant la zone de recul.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17937)

Point: 8 à 14:30 h

Localisation : Avenue du Centaure, 81

Objet : transformer la maison, aménager les combles et construire 2 lucarnes en façades avant et arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **DE GREVE**

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: 1.5.2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer la maison unifamiliale, à aménager les combles et à placer deux lucarnes en versants avant et arrière de toiture;

Considérant que la lucarne en versants avant respecte les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse;

Considérant que la lucarne en versant arrière ne respecte pas les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que la partie verticale mesure plus de 1,25m (1,90m) et que la lucarne se situe à moins de 1m de la limite mitoyenne;

Considérant que tant la lucarne avant s'intègre harmonieusement dans la toiture, tant celle prévue à l'arrière est disproportionnée;

Considérant que la proportion de pleins et de vides est inesthétique;

Considérant qu'après analyse en séance, il s'avère qu'il est envisageable de reculer la face avant de la lucarne et de l'élargir jusqu' au mitoyen;

Considérant que cela permet d'organiser une salle de douche en rendant la dérogation plus acceptable tant au niveau des proportions que de l'équilibre des pleins et des vides;

AVIS FAVORABLE à condition de revoir le gabarit de la lucarne arrière en reculant sa face avant et en l'élargissant jusqu'à la limite mitoyenne (joindre l'annexe II à la demande de permis d'urbanisme).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17935)

Point: 9 à 15:00 h

Localisation : Rue du Zéphyr, 46

Objet : Transformer l'immeuble, construire une annexe au premier étage en façade arrière et modifier les baies en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **PLAYOULT-SICHEL** Mathieu et Katrina

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

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :
- nous souhaitons avoir la certitude que la toiture reste non accessible et également qu'un absorbant acoustique soit prévu pour la descente d'eau
- le projet de cette annexe enclave complètement mon bien déjà en retrait de +/- 2 m
- cette annexe se situe à 40 cm de distance de ma fenêtre, occultant totalement le chant visuel

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 l'immeuble par la construction d'une extension au 1er étage arrière;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 19968 a été délivré le 27/12/2012 pour la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée arrière et d'une lucarne en versant arrière de toiture ainsi que la modification des baies en façade arrière;

Considérant que le chantier est actuellement en cours;

Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC alors que le permis d'urbanisme stipulait des châssis en bois;

Considérant que l'extension de la présente demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'elle dépasse les profondeurs des deux immeubles voisins;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable car l'extension présente une profondeur de 4m;

Considérant qu'elle porte préjudice au bon aménagement des lieux en ce qu'elle dépasse de manière trop importante les profils des deux immeubles voisins;

Considérant de plus que l'aménagement prévu dans le précédent permis permet déjà le bon fonctionnement de la maison sans nécessiter de dérogation;

AVIS DEFAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17955)

Point: 10 à 15:30 h

Localisation : Avenue des Deux Tilleuls, 19

Objet : démolir un mur porteur au sous-sol, construire une extension en façade arrière au rez-de-chaussée, agrandir une terrasse et construire un escalier en façade arrière au rez-de-chaussée et réaliser des transformations intérieures au 1er étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **MAISONNY - LOHAT**

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

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

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 la construction d'une extension du bel-étage en façade arrière afin d'agrandir la cuisine sur toute la largeur de la maison, ainsi que l'agrandissement de la terrasse existante de 0,80m en profondeur et de 0,70m en largeur, et le déplacement de l'escalier menant vers le jardin;

Considérant que les transformations de la terrasse impliquent une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur;

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable car minime et que l'escalier est déplacé plus vers le centre du jardin;

Considérant que l'extension ne dépasse que de 0,20m l'immeuble voisin de droite le plus profond, sans dépasser l'immeuble de gauche le moins profond de 3m;

Considérant que les interventions améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de la maison;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir une finition esthétique de l'ensemble de la toiture plate.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17944)

Point: 11 à 16:00 h

Localisation : Avenue des Créneaux, 5

Objet : rehausser la toiture, régulariser la lucarne en façade latérale et la lucarne en façade avant 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 **BLONTROCK-KULESZA**

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 : hauteur et implantation des lucarnes;

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

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler la toiture de la maison unifamiliale;

Considérant que cette intervention provoque un décalage vers le haut de 0,15m du profil de la toiture;

Considérant que la demande présente donc une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que le niveau des corniches n'est pas modifié, que la finition reste dans les tons actuels (terracotta) et que l'intervention permet une meilleure performance énergétique du bâtiment;

Considérant que lors de l'élaboration du dossier, il est apparu que les lucarnes existantes ne correspondaient pas aux lucarnes reprises dans le permis d'urbanisme n°7535 délivré le 30/04/1951;

Considérant dès lors que la présente demande vise également à régulariser ces lucarnes, dont une (celle en versant avant de toiture) présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne à rue est située à moins de 1m de la limite mitoyenne;

Considérant que la toiture présente 3 versants ce qui réduit les possibilités du positionnement des lucarnes mais que le gabarit des lucarnes respecte les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse et du règlement régional d'urbanisme;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17867)

Point: 12 à 16h30 h

Localisation : Avenue des Constellations, 24

Objet : construire une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée en façade arrière, régulariser la construction d'un escalier entre le 1er étage et les combles, aménager les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **FOURNY** Mathilde

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: 1.5.2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le projet induira des zones d'ombre importantes, un manque de clarté et d'ensoleillement à mon bien et provoquera la dévaluation de celui-ci
- dénotera totalement avec l'environnement (haie de 1,2 m de hauteur et muret de 10,5 m)
- donnera une impression d'oppression (mur de 3,16 m/3 m)
- le projet s'approprie la mitoyenneté

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement des combles en chambre avec placement d'un nouvel escalier;

Considérant que la demande vise également à réaliser une extension à l'arrière de la maison en vue d'agrandir l'espace de séjour sur une profondeur de 3m ainsi qu'à réaliser une extension de la cave sous une partie du nouveau volume du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que le nouveau volume dépasse les profondeurs des deux immeubles voisins;

Considérant néanmoins que le permis d'urbanisme n°20071 a été délivré le 25/04/2013 pour la réalisation d'extensions à la maison voisine de droite;

Considérant qu'une extension d'une profondeur de 3m en mitoyenneté a été autorisée après mesures particulières de publicité;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable;

Considérant que les matériaux proposés sont la brique pour le parement et le bois pour les châssis;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture plate ainsi que la couleur de la brique;

Considérant qu'en séance, le voisin émet une objection concernant la réalisation du mur mitoyen sur sa propriété;

Considérant dès lors que le projet devrait être modifié au niveau du mur mitoyen;

AVIS FAVORABLE à condition de modifier l'emplacement du mur mitoyen, de prévoir une finition esthétique de la toiture plate et de préciser la teinte de la brique.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17889)

Point: 13 à 17:00 h

Localisation : Rue de la Cambre, 96

Objet : transformer la façade arrière, régulariser et agrandir le balcon au bel étage, construire un nouvel escalier en façade arrière et isoler la façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **GAFFEY**

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

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - l'extension et la rehausse du mur mitoyen auront des conséquences importantes sur la luminosité des pièces du rez-de-chaussée et du jardinet de la maison située au n° 94,
- la dérogation ne peut être acceptée au vu du préjudice engendré qui n'est absolument pas minime, au contraire
- il n'y a pas lieu d'aggraver une situation qui n'est pas autorisée, ni de permettre une régularisation en raison du poids du fait accompli

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le balcon réalisé au niveau du bel-étage arrière et à l'agrandir pour obtenir une largeur de 1,55m;

Considérant que la demande vise également à ajouter un escalier menant de la nouvelle terrasse au jardin ainsi qu'à isoler de la façade arrière;

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

Considérant que le balcon ne figure pas sur les plans du permis d'urbanisme n°4770 délivré le 13/08/1939 pour la construction de la maison, mais semble avoir été réalisé en même temps;

Considérant que ce permis a été délivré pour deux logements;

Considérant dès lors que plusieurs modifications ont été opérées dans l'immeuble afin de le transformer en maison unifamiliale;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans reprendre les divisions horizontales et verticales des parties hautes;

Considérant que cette modification est regrettable car elle appauvrit le dessin de la façade d'origine;

Considérant que celui-ci présente déjà une dérogation en profondeur car il se situe déjà au-delà de la profondeur des deux constructions voisines;

Considérant que si la régularisation du balcon est acceptable, son extension ne l'est pas car elle entraîne la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre;

Considérant en effet que plusieurs plaintes ont été émises pendant l'enquête publique;

Considérant en effet que l'immeuble se situe à proximité de l'angle et que de ce fait, l'immeuble voisin de droite dispose d'un jardin très peu profond;

Considérant par contre que ramener l'escalier le long du balcon à régulariser est acceptable pour permettre de faciliter l'accès au jardin;

Considérant que l'isolation de la façade arrière présente également une dérogation mais que celle-ci est acceptable car il ne s'agit que de 0,10m et qu'elle permet au logement de bénéficier d'une meilleure performance énergétique;

Considérant que la modification des baies en façade arrière est dispensée de permis d'urbanisme étant donné qu'elle ne touche pas à la structure du bâtiment;

AVIS FAVORABLE sur la régularisation du balcon moyennant le respect du code civil, sur l'isolation de la façade arrière, sur la modification des baies et sur l'escalier à condition qu'il soit déplacé contre le balcon actuel.

AVIS DEFAVORABLE sur l'extension du balcon et sur l'escalier.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17902)

Point: 14 à 17:15h

Localisation : Rue Sombre, 20-22

Objet : transformer et unir 2 immeubles, démolir une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, reconstruire les toitures des annexes au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser la façade avant, modifier l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, modifier le plancher entre la cave et le rez-de-chaussée 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 **PISETTA-BARONIO** Jean-Pierre et Silvia

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

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

- Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 52 : matériaux de façade.

Enquête : du 02/05/2013 au 16/05/2013

Plaintes/Remarques : 0

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 l'unification des deux maisons contigües et l'extension de la toiture de celle de gauche;

Considérant qu'il s'agit de maisons datant d'avant 1932;

Considérant que celle de droite n°20 a déjà subi des modifications en toiture ne correspondant pas au dernier permis d'urbanisme n°5200 délivré le 28/08/1936;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme propose une lucarne alors que dans la situation existante de fait, il s'agit d'une extension sur toute la hauteur de la toiture jusqu'au faite et sur toute la largeur de la maison;

Considérant que si l'unification de ces deux maisons est envisageable vu l'étroitesse de chacune d'elle et plus particulièrement de celle de droite (3,014m à rue), le projet ne propose pas une intégration harmonieuse de l'intervention;

Considérant en effet qu'il se limite à réaliser dans la toiture de gauche ce qui a été réalisé en son temps à droite, entraînant une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture;

Considérant en effet que le profil de la nouvelle toiture dépasse le profil de la toiture de la maison de gauche la plus haute;

Considérant qu'un nouveau revêtement en crépi est proposé au niveau de la façade ce qui constitue également une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux;

Considérant que le projet propose d'effectuer quelques percements du mur mitoyen entre les maisons, de conserver les deux portes d'entrée et la salle de bain au rez-de-chaussée à côté de la cuisine, que certaines pièces n'ont pas d'affectation,...

Considérant que, dans la note jointe au dossier, le demandeur explique que le but poursuivi est de pouvoir dans l'avenir retrouver la situation initiale;

Considérant cependant que le logement unifamilial doit être étudié dans son ensemble en proposant un aménagement de qualité;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que chacune des maisons actuelles ne répond pas à toutes les normes minimales d'habitabilité précisées dans le titre II du règlement régional d'urbanisme;

Considérant en effet que les limites parcellaires sont particulières et ne permettent pas à la maison de gauche de disposer de toute la largeur de la façade arrière pour s'ouvrir vers le jardin;

Considérant également que les annexes existantes à l'arrière de chacune des deux maisons ne rendent pas très aisé l'accès aux jardins;

Considérant que les annexes de la maison de gauche sont démolies au profit d'une terrasse;

Considérant dès lors que l'unification des deux habitations est encouragée afin d'aménager un logement unifamilial à condition que celui-ci soit fonctionnel et réponde aux normes de confort actuelles;

Considérant que le projet doit être revu dans ce sens au niveau de l'aménagement intérieur et au niveau du dessin de la façade à rue en tenant compte des caractéristiques architecturales des maisons de l'époque et du bon aménagement des lieux;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 385 de la réunion du vendredi 31/05/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17768)

Point: 15 à 17:30 h

Localisation : Avenue Paul Hymans, 131

Objet : régulariser le changement d'affectation de deux appartements situés au premier étage de l'immeuble en extension de l'agence bancaire existante au rez-de-chaussée, le déplacement de la porte d'entrée, la modification de la façade et les abords, la construction d'un nouvel escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **SA FORTIS BANQUE** Messieurs BORDERE - JANSSENS

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;

- Prescriptions particulières relatives à la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol : 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 11/04/2013 au 25/04/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - nous n'avons pas compris les différentes arguties juridiques développées afin de démontrer qu'il n'y aurait pas lieu de refuser le changement de destination

Avis :

Avis de la commission de concertation du 10/05/2013

AVIS REPORTE dans l'attente de complément d'information (date de réalisation de l'escalier interne).

Avis de la commission de concertation du 31/05/2013

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation de deux appartements situés au 1er étage de l'immeuble en extension de l'agence bancaire existante au rez-de-chaussée et de les rendre accessibles au public par la création d'un escalier intérieur;

Considérant en effet que le procès-verbal n°528/11 a été dressé le 05/08/2011 étant donné que les travaux ont été réalisés avant qu'un permis d'urbanisme ne soit délivré;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19736 a été refusé le 09/02/2012, la demande ayant été considérée comme contraire aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que les pièces du dossier initial et d'autres pièces jointes récemment ne permettent pas de régulariser le changement de destination de deux appartements:

- en effet le premier appartement a été acquis et sa destination a été modifiée en 1979 mais des travaux touchant à la structure ont été effectués puisqu'un escalier a été placé et que la dalle a été percée à cet effet;
- de plus, le second appartement a été acquis et sa destination a été modifiée en 1995 ce qui se situe après l'entrée en vigueur de l'OOPU (ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme) qui

stipule que le changement d'affectation est soumis à permis d'urbanisme;

Considérant que la demande vise également à déplacer la porte d'entrée, à modifier la façade et ses abords de manière à permettre la réalisation d'une rampe pour personnes à mobilité réduite et de réaliser un nouvel escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et l'étage;

Considérant que les modifications demandées au niveau de l'entrée sont accessoires à la demande de régularisation;

AVIS DEFAVORABLE