

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17973)

Point: 1 à 08:30 h

Localisation : Boulevard Brand Whitlock, 87-93

Objet : isoler les façades arrière et les pignons, remplacer les châssis en façade arrière de l'immeuble

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 : SA **COFINIMMO** Monsieur DOMIEN

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

Enquête : du 26/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ainsi que 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 l'isolation des façades arrière et des pignons de l'immeuble, et le remplacement des châssis à l'arrière;

Considérant en effet qu'elle vise l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble de bureaux construit dans les années '70 mais également l'amélioration de l'aspect esthétique de la façade arrière visible depuis l'ensemble des bâtiments qui forment l'îlot;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 et qu'aucune plainte n'a été émise pendant celle-ci;

Considérant que le motif principal est que le projet présente une dérogation en profondeur aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant en effet que les travaux envisagés impliquent une surépaisseur de 9cm sur les façades arrière (8cm de polystyrène expansé ou laine de roche + 1cm de crépi de ton gris clair RAL 7047) et une surépaisseur de 15cm sur les pignons (6cm d'isolation de PUR avec double chevronnage en montage sur l'isolation et finition avec ardoises en couverture double de 1cm de ton gris);

Considérant que les nouveaux châssis sont en aluminium thermolaqué de couleur noire;

Considérant que le choix de cette couleur renforce le contraste avec le crépi de couleur gris clair qu'il y a peut-être lieu d'adoucir en choisissant une couleur gris moyen pour les châssis;

Considérant qu'en séance, l'échantillon d'ardoises Alterna Plomb pour les bardages des murs latéraux a fait l'unanimité;

Considérant que l'immeuble présente déjà une profondeur plus importante que les immeubles voisins;

Considérant que la dérogation qui ne porte que sur quelques centimètres est minime et dès lors acceptable;

Considérant que les nouveaux châssis et les seuils sont en aluminium de couleur noire avec vitrage clair;

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

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est accordée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17961)

Point: 2 à 09:00 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 498-500

Objet : démolir et reconstruire un immeuble d'appartements

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **SA Société d'Hypothèque et de Capitalisation (H.K.M.)** Monsieur DETRY

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 IV - Article 13 : maintien d'une surface perméable;

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

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

Enquête : du 26/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - le demandeur veut optimiser sa parcelle au point qu'il est obligé de déroger à de trop nombreuses prescriptions du règlement régional d'urbanisme

- aucun garage n'est prévu

- comme le bâtiment est démoli, nous demandons de respecter notamment la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol

- imperméabilisation totale de la parcelle

Avis :

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

Considérant que la demande propose la démolition de l'immeuble actuel comprenant un rez-de-chaussée commercial et un bureau de gestion avec un logement unifamilial sur les deux étages supérieurs, et la construction d'un nouvel immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial avec entrée séparée pour les trois logements situés aux étages;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 et que 2 remarques ont été introduites portant sur l'imperméabilisation de la parcelle, le manque de garages, le respect de la prescription relative à l'amélioration des qualités végétales du plan régional d'affectation du sol et les nombreuses dérogations;

Considérant qu'en séance, un plaignant fait remarquer la difficulté d'accéder au local vélos;

Considérant en effet que la nouvelle construction présente plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme:

- titre I: en profondeur vu que l'entièreté de la parcelle est construite au rez-de-chaussée; que le nouveau volume dépasse les deux constructions voisines de + de 3m aux étages;
- titre I : au niveau de la toiture et vu que le profil de la nouvelle construction dépasse les profils des deux immeubles voisins que le faite de la nouvelle toiture se situe plus haut que les faites des deux immeubles contigus;

- titre I : au niveau de la hauteur de la façade étant donné que la corniche de la nouvelle construction se situe plus haut que les corniches des deux immeubles voisins;
- titre I : maintien d'une surface perméable étant donné que le rez-de-chaussée couvre l'entièreté de la parcelle;
- titre II : normes minimales d'habitabilité: les surfaces du séjour et de la chambre du logement dans les combles sont insuffisantes, le wc des trois logements donnent directement dans le séjour;
- titre II : le local deux roues semble difficilement accessible;
- titre IV : accessibilité aux personnes à mobilité réduite : les paliers ne présentent pas une aire de rotation de 1,50m de diamètre devant l'ascenseur au rez-de-chaussée et au -1 et la cabine d'ascenseur présente des dimensions intérieures inférieures au minimum requis;
- titre VIII : aucun emplacement de parking n'est prévu alors que le projet propose 3 logements neufs;

Considérant que le projet présente également une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes en ce que la partie verticale présente une hauteur supérieure à 1,25m et en ce qu'à l'arrière, la lucarne se situe à moins d'un mètre de la limite mitoyenne;

Considérant que le demandeur justifie la démolition du bâtiment existant par le fait que la disposition des murs existants ne correspond pas à son programme, que les planchers en bois ne sont plus adaptés aux normes actuelles au point de vue stabilité, acoustique et résistance au feu, que les façades n'ont aucun intérêt et que le gabarit ne correspond pas à l'ensemble du front bâti;

Considérant qu'aucune information quant à l'état sanitaire du bien qui justifierait la démolition de l'immeuble n'est jointe à la demande;

Considérant qu'en séance, des photos démontrant le mauvais état du bâtiment et justifiant la démolition demandée ont été jointes au dossier;

Considérant que le demandeur motive la couverture totale et de ce fait l'imperméabilisation totale de la parcelle par le fait que le jardin résiduel sert souvent de dépotoir et que l'installation d'une toiture verte compense de manière positive cet aspect;

Considérant que l'occupation totale de la parcelle peut être envisagée vu la volonté de conserver le commerce, vu la faible profondeur de la parcelle et l'aménagement d'une toiture végétale avec puits drainant tel que proposé en séance;

Considérant que la présence de l'immeuble d'angle présentant un gabarit plus important ne justifie pas les dérogations sollicitées en termes de gabarit, et que le bon aménagement des lieux implique également que soient pris en compte les immeubles directement contigus;

Considérant en effet que la profondeur excessive du projet engendre une perte d'ensoleillement et de lumière pour l'immeuble situé directement à sa droite, vu la rehausse du mur mitoyen qu'il implique;

Considérant néanmoins que la dérogation en profondeur au 1er étage est acceptable à condition de diminuer la profondeur de la terrasse à maximum 3m;

Considérant par contre que la dérogation en profondeur au niveau du 2ème étage n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'atténuer l'impact du volume projeté pour limiter la perte de luminosité;

Considérant que la dérogation en matière de parking pourrait être justifiée par le maintien d'un commerce;

Considérant que l'utilisation du local deux-roues et son accessibilité doivent être garanties;

Considérant que l'architecte évoque lui-même en séance que plusieurs dérogations peuvent être supprimées;

Considérant que le programme tel que proposé est trop lourd vu la configuration de la parcelle et les nombreuses dérogations qui en découlent;

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° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18021)

Point: 3 à 09:30 h

Localisation : Avenue des Constellations, 14

Objet : aménager les combles, construire une lucarne en façades avant et arrière, construire une extension au premier étage 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 **CANI-FEYT** Patrice et Christine

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 26/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - ce bâtiment a déjà connu une extension arrière sur toute sa largeur et son côté
- la lucarne en façade avant ne s'accorde pas aux caractéristiques des autres maisons
- une certaine cohérence doit continuer à exister dans le quartier

Avis :

AVIS REPORTE pour complément d'information.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18019)

Point: 4 à 10.00 h

Localisation : Rue Dries, 148

Objet : construire une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **ROSZAK** Wojciech

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.

Enquête : du 26/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

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 la construction d'une extension arrière au niveau du jardin en vue d'installer un salon en relation avec le niveau semi enterré côté rue et l'étage des pièces de vie, ainsi que l'isolation de la façade arrière sur une épaisseur de 12cm;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 et qu'une demande à être entendu a été introduite;

Considérant en effet que le nouveau volume présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et en termes de toiture;

Considérant en effet qu'il présente une profondeur de 4,13m au-delà de la construction voisine de gauche la moins profonde (soit 1,13m de plus que ce que prévoient ces prescriptions du règlement régional d'urbanisme) sans toutefois dépasser la profondeur de l'immeuble de droite le plus profond;

Considérant qu'il présente également une dérogation en termes de toiture en ce que la pente de la toiture proposée pour l'annexe dépasse le profil de l'annexe du voisin de gauche le long de la limite mitoyenne avec la demande;

Considérant cependant que l'immeuble de droite présente une profondeur et une hauteur plus importantes;

Considérant que l'extension vient se placer en lieu et place de la terrasse et de l'escalier de celle-ci vers le jardin situé un peu en contrebas;

Considérant qu'elle se situe 2m en contrebas du rez-de-chaussée surélevé par rapport à la rue où se situent les pièces de vie tout en prévoyant une relation intérieure (nouvel escalier) depuis le niveau semi enterré;

Considérant qu'un mur mitoyen doit être rehaussé, qu'il y a lieu de compléter les plans à ce propos et qu'une finition esthétique doit être envisagée du côté du voisin n°150;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison vu la liaison directe de plain pied du salon au jardin, ainsi que les performances énergétiques vu l'isolation apportée en façade arrière;

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 compléter les plans en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen avec la parcelle n°150 et la finition esthétique prévue du côté de ce voisin.

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18011)

Point: 5 à 10:30 h

Localisation : Chaussée de Stockel, 10

Objet : agrandir la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, isoler la façade arrière et construire une extension au premier étage 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 **HANCE**

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.

Enquête : du 26/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - triple privation de lumière (du puits de lumière, de la 1ère chambre et de la 2ième chambre du premier étage)

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 agrandir la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, à isoler la façade arrière et à construire une extension au premier étage en façade arrière de la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 et qu'une remarque a été introduite en ce qui concerne la privation de lumière pour l'immeuble voisin de droite;

Considérant que le nouveau volume au 1er étage abritant une extension de la chambre arrière déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture;

Considérant en effet que l'extension dépasse de +/- 4m les profondeurs des deux immeubles contigus et que le profil dépasse les profils des constructions voisines le long des mitoyens;

Considérant que le projet a été étudié de manière à réduire les rehausses des murs mitoyens notamment en abaissant le niveau du plancher et en prévoyant une toiture plate sur le pourtour et une verrière en retrait;

Considérant que la rehausse du côté du n°8 n'est que d'1m, et du côté du n°12, elle présente une hauteur de +/- 2,90m;

Considérant que cette rehausse n'est pas acceptable vu la perte de lumière et d'ensoleillement pour l'immeuble voisin de droite;

Considérant que le projet pourra être revu à la baisse de manière à limiter l'impact par rapport à ce voisin, ce qui permet de diminuer la dérogation en profondeur;

Considérant que la demande vise également l'agrandissement de la surface de la terrasse existante en supprimant une partie des bacs à plantes, et l'installation d'un espace de rangement qui s'intègre dans la différence de niveau, le jardin étant situé plus haut que la terrasse;

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 l'annexe en prévoyant un recul latéral de 2,50m par rapport à l'immeuble de droite.

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de

toiture sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18017)

Point: 6 à 11:00 h

Localisation : Rue du Zéphyr, 51

Objet : régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **BATARDY** Thomas

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

Enquête : du 26/09/2013 au 10/10/2013

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 à régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière de la maison unifamiliale;

Considérant que le permis d'urbanisme n°20064 a été délivré le 04/04/2013 pour la démolition-reconstruction de la véranda au rez-de-chaussée arrière, la modification de la structure de la maison et la modification de deux baies en façade arrière;

Considérant en effet qu'après vérification des plans d'archives, la lucarne n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme;

Considérant que la lucarne à régulariser a été construite il y a déjà quelques années vu les matériaux existants, le mode de construction et le type de mise en œuvre;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 étant donné que la lucarne présente des dérogations aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse;

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

Considérant que les dérogations portent sur le fait que la partie verticale de la lucarne mesure 1,31m alors que le maximum autorisé est de 1,25m et qu'elle se situe à une distance inférieure à 1m de la limite mitoyenne (0,21m);

Considérant que ces dérogations sont acceptables car la hauteur ne dépasse que de quelques centimètres le maximum autorisé et que la lucarne se développe sur la largeur de la pièce;

Considérant cependant que le volume de la lucarne ne propose qu'une petite partie vitrée;

Considérant qu'il y a lieu d'agrandir la partie vitrée afin d'améliorer l'éclairage de la pièce en plus de son volume et ainsi en améliorer les conditions de confort et d'habitabilité;

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 d'agrandir la partie vitrée de la lucarne.

Les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes (hauteur et distance du mitoyen) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18015)

Point: 7 à 11:30 h

Localisation : Clos des Peupliers, 110

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

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

P.P.A.S. : 3ter approuvé le 24/01/1977

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **MAIOR** Calin Doru

Motifs : - Dérogation au Plan Particulier d'Aménagement du Sol 3 ter : construire en dehors de la zone de construction pour annexes;

- 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 26/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter approuvé le 24/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant qu'elle vise l'agrandissement du garage vers l'avant, la construction d'une buanderie à l'arrière de celui-ci et la réalisation d'une extension au-dessus de celui-ci en prolongeant la toiture du volume principal et en créant une lucarne;

Considérant que la lucarne en versant arrière de toiture a fait l'objet du permis d'urbanisme n°19970 délivré le 13/12/2012;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 et que deux demandes à être entendus ont été déposées;

Considérant en effet qu'elle présente plusieurs dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et aux prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol: 1.5.2° qui stipulent que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;

Considérant que le fait d'agrandir le garage vers l'avant en conservant un retrait de 0,40cm par rapport à l'alignement de la façade à rue du volume principal de la maison, est conforme aux prescriptions;

Considérant par contre que l'intervention à l'arrière se fait entièrement dans la zone de jardin qui ne peut comporter aucune construction;

Considérant dès lors que cette extension n'est pas envisageable;

Considérant de plus que le garage présentera après agrandissement une profondeur de 6,50m;

Considérant que la maison comporte des caves en sous-sol;

Considérant que l'extension de la toiture principale au-dessus du volume du garage et la création d'une lucarne en

versant latéral permettent d'ajouter un bureau à la maison;

Considérant que cette intervention ne respecte pas les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que la zone de garage doit être recouverte d'une toiture plate avec une corniche à peindre et ne peut pas dépasser 3,50m de haut;

Considérant néanmoins que la lucarne respecte les prescriptions du règlement communal sur la bâtisse;

Considérant que d'autres maisons du clos ont également été agrandies de la même manière;

Considérant que l'intervention reste dans la zone constructible définie par le plan particulier d'affectation du sol;

AVIS FAVORABLE sur l'agrandissement vers l'avant du garage et l'extension en toiture

AVIS DEFAVORABLE sur la création d'une buanderie à l'arrière.

Le représentant de la direction de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du mardi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17491)

Point: 8 à 14:00 h

Localisation : Place Saint-Lambert,

Objet : réaménager la place Saint-Lambert et aménager un parking sur la placette le long du boulevard de la Woluwe

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

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

Lotissement : néant

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

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

- Application des articles 142 à 148 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire - Demande de permis soumis à l'établissement d'un rapport d'incidence;

- En application de l'article 67 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : modification de voirie.

Enquête : du 11/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 23 + 1 pétition de 189 signatures

Argumentation : - ont constaté qu'aucune des remarques présentées en 2012 n'a été prise en compte
- la place Saint-Lambert est habitée (100 habitants rien que dans l'immeuble Vandenhoven)

- en tant qu'habitant de la place j'assiste au développement non maîtrisé de certains « bars »

- la place doit être agréable à arpenter, verdurisée et largement piétonne, ne pas la consacrer uniquement aux automobiles comme actuellement

- la gestion des bornes rétractables semble difficile

- les cinq places en épi face à l'entrée des Ateliers de la rue Voot sont difficilement accessibles

- en ce qui concerne le petit parking du côté de la Woluwe, n'y aurait-il pas conflit entre les piétons, les cyclistes et les voitures?

- les habitants du bâtiment « Vandenhoven » et les commerçants ont-ils accès au parking souterrain?

- l'équilibre entre les habitants de la place et les « utilisateurs » qui n'y sont pas domiciliés n'y est plus respecté

Avis :

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, bordé d'une zone mixte d'habitation et d'entreprise et d'un liseré de noyau commercial, que l'ouest de la place longe une zone verte classée du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que la demande est située partiellement dans le plan particulier d'affectation du sol « Place-Saint-Lambert »;

Considérant que le projet vise à réaménager la place Saint-Lambert en modifiant les trottoirs, les zones de

stationnement et les zones de circulation, en abattant et replantant des arbres; côté rue Voot 67: trottoir rétréci, plantation d'arbres et stationnement en épi; côté rue Saint-Lambert: trottoir traversant; côté immeuble Saint-Lambert 6: trottoir inchangé, stationnement interdit, zone de livraison; centre de la place: partie piétonne: agora piétonne avec un axe de circulation le long de l'immeuble et zone de stationnement; partie carrossable: 2 zones de stationnement en épi avec un alignement d'arbres central;

Considérant que la rue Voot est empruntée par une ligne régulière des bus de la S.T.I.B. et vu son avis émis en son courrier du 10/09/2013;

Considérant que la place est traversée par l'ICR 3;

Considérant qu'une première version du projet avait été soumise à l'enquête publique du 15/06/2012 au 14/07/2012 et que de nombreuses remarques avaient été introduites;

Considérant que le demandeur a décidé de revoir le projet en application de l'article 177/1 du Cobat;

Considérant qu'un projet modifié a été soumis à l'enquête publique du 11/09/2013 au 10/10/2013 et à diverses mesures de publicité (presse,...) et que plusieurs remarques ont été introduites lors de celles-ci;

Considérant que la place est fortement dégradée et qu'il est nécessaire de la rénover;

Considérant que le projet vise à aménager une vaste zone piétonne dégagée, servant de grande esplanade animée d'une fontaine;

Considérant que la fonction parking est incontournable et qu'il s'impose de lui réserver une superficie suffisante;

Considérant que les arbres existants sont en mauvais état, qu'ils exercent des poussées sur le mur de soutènement existant; que les différences de niveaux sur la place sont importants et que le maintien des arbres n'est pas possible;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir dans le réaménagement de la place, l'accès carrossable à la propriété Woronoff dont le permis a été accordé en date du 18/07/2013, référencé 18/pfu/464743;

Considérant qu'en réponse à plusieurs remarques, certaines adaptations peuvent facilement être effectuées notamment pour éviter les conflits piétons/cyclistes sur la placette, pour rendre les trottoirs plus aisés, pour empêcher le débordement des emplacements de parking, pour tenir compte des remarques de la STIB,....;

AVIS FAVORABLE sous réserve de:

- adapter les cheminements des traversées piétonnes aux personnes à mobilité réduite;
- respecter le recul de 5m avant les passages pour piétons;
- supprimer les passages pour piétons inutiles (rue Saint-Lambert et accès Vandenhove);
- adapter le projet aux girations des bus (chicane, angle de voirie, passage piéton,....);
- adapter le plan aux accès à la propriété Woronoff;
- prévoir un aménagement de manière à éviter les confits piétons/cyclistes sur la placette;
- élargir à 2m le trottoir le long de la propriété située rue Voot 67;
- prévoir les arrêts de pneus dans les zones de stationnement;
- élargir la zone de parking située dans la partie haute de la place dans sa partie centrale;
- réduire la largeur de la zone carrossable le long de l'immeuble Vandenhove à 4m après la zone de livraison;
- augmenter le nombre de parkings vélos et les placer judicieusement;
- convertir les emplacements de parking situés face à l'immeuble n°2 rue Saint-Lambert en deux emplacements « Cambio » et deux places pour personnes à mobilité réduite;
- adapter l'accès vers le parking de l'immeuble Vandenhove.

Le représentant de la direction des Monuments et Sites s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18037)

Point: 9 à 15:30 h

Localisation : avenue A.-J. Slegers, 370

Objet : rehausser l'immeuble d'un nouvel étage et transformer tous les étages de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **GODEFROID-BEX** Bert et Clara

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;

Enquête : du 26/09/2013 au 10/10/2013

Plaintes/Remarques : 7

Argumentation : - inquiets de l'impact visuel en façade avant

- demandent que l'on mette fin au stationnement illégal en zone de recul

- s'opposent à l'ascenseur contre les murs des chambres et les ouvertures latérales

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, l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et la transformation de tous les étages de la maison unifamiliale;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 étant donné qu'elle présente des dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture;

Considérant que 7 plaintes ont été introduites et portent sur l'impact du projet, le stationnement en zone de recul et les craintes des nuisances engendrées par l'ascenseur et les nouvelles baies;

Considérant que ces dérogations portent sur:

- le dépassement en profondeur : la façade arrière dépasse déjà les profondeurs des immeubles directement contigus, et donc l'isolation proposée à l'extérieur aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages et la terrasse au 3ème étage, dépassent de plus de 3m la profondeur de l'immeuble de droite;
- le dépassement du volume placé sur la toiture plate de l'immeuble par rapport aux profils des deux immeubles contigus;

Considérant que le nouvel espace créé n'est pas un logement séparé puisqu'il est dédié aux grands-parents et que dès lors le projet maintient la destination de maison unifamiliale;

Considérant qu'un pare-vue est placé sur la terrasse arrière afin d'éviter les vues droites et obliques;

Considérant que des panneaux solaires sont prévus, sur la toiture arrière du 2ème étage et en débordement de celle-ci ainsi que sur la nouvelle toiture plate du 3ème étage et sur la façade à rue du nouveau volume, comme éléments débordants;

Considérant que la toiture plate de la partie en décrochement est recouverte d'un substrat végétal de 10cm alors que des panneaux solaires sont prévus;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'implantation de ces panneaux de manière à ce qu'ils ne dépassent pas le volume construit (pas de débordement);

Considérant que le nouveau volume est habillé d'un bardage de bois (cèdre naturel);

Considérant que la demande vise également à réaliser certaines transformations intérieures telles que percements de murs porteurs, déplacements de murs intérieurs, percements de dalles pour placer un nouvel escalier du 1er au 2ème étage et un autre en continuation de la cage d'escalier principale, réaménagement de la cuisine et des salles de bain, placement d'isolation intérieure de la façade à rue et des parties latérales au-delà du volume construit voisin de droite;

Considérant qu'il s'agit également de placer un monte-charges le long du mur mitoyen de droite, ce qui provoque l'inquiétude des voisins;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures adéquates afin d'éviter toute nuisance;

Considérant que d'autres modifications extérieures sont envisagées telles que la démolition de la cheminée extérieure, le remplacement de la porte de garage et du châssis au rez-de-chaussée avant par de nouveaux éléments en aluminium de ton gris clair et le remplacement des châssis de la façade arrière par des nouveaux châssis en aluminium de ton gris clair;

Considérant que le permis d'urbanisme n°4963 délivré le 04/02/1936 prévoit deux logements et que dès lors la demande vise la confirmation de l'affectation en maison unifamiliale;

Considérant que le permis d'urbanisme n°15774 a été délivré le 18/01/1996 pour l'aménagement d'un emplacement de parking dans la zone de recul face à la fenêtre de droite en plus de la zone pavée d'accès au garage et à l'entrée de la maison;

Considérant néanmoins que ces plans prévoient des parties plantées en pleine terre qui semblent ne plus exister actuellement;

Considérant que le règlement communal prévoit qu'un quart au moins de la surface soit planté en pleine terre;

Considérant que la zone de recul présente une surface telle que cet aménagement doit être réalisable sans remettre en question les accès aux garage et entrée ainsi qu'à l'emplacement de parking acquis via le permis délivré en 1996;

Considérant que cette modification rejoint l'idée générale du projet et ses intentions louables en termes d'environnement;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que le nouveau volume ne déborde que partiellement chacun des profils voisins, que le projet a pour objectif d'améliorer les performances énergétiques de la maison, d'agrandir celle-ci en maintenant la fonction unifamiliale;

Considérant qu'en séance le demandeur précise que l'inclinaison des panneaux va être modifiée de manière à ce qu'ils soient parallèles à la toiture et donc moins visibles depuis l'espace public;

Considérant qu'il y a lieu de veiller également à ce que les panneaux solaires ne débordent pas de la construction et que la terrasse arrière au 3ème étage soit supprimée au profit de la prolongation de la toiture verte déjà prévue;

Considérant que les baies latérales de l'annexe aux 1er et 2ème étages doivent être réduites même si elles sont conformes aux prescriptions du code civil car elles nuisent à l'intimité du voisin de gauche;

Considérant que le volume ajouté au 3ème étage est étranger à l'architecture du bâtiment et qu'il y a dès lors lieu de revoir sa volumétrie et de placer le garde-corps de la zone de terrasse suffisamment en retrait de manière à ce qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public;

Considérant que le demandeur propose de déplacer l'escalier menant au jardin en l'implantant le plus loin possible de la limite mitoyenne c'est-à-dire à l'angle de l'extension;

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:

- modifier l'inclinaison des panneaux de manière à ce qu'ils soient parallèles à la toiture et donc moins visibles depuis l'espace public;
- veiller également à ce que les panneaux solaires ne débordent de la construction;
- supprimer la terrasse arrière au 3ème étage au profit de la prolongation de la toiture verte déjà prévue;

- réduire le dimensionnement des baies latérales de l'annexe aux 1er et 2ème étages;
- revoir le volume ajouté au 3ème étage en façade avant pour mieux s'intégrer au bâti existant;
- placer le garde-corps de la zone de terrasse à rue suffisamment en retrait de manière à ce qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public;
- prendre toutes les mesures adéquates afin d'éviter toutes nuisances du monte-charges;
- déplacer l'escalier menant au jardin en l'implantant le plus loin possible de la limite mitoyenne c'est-à-dire à l'angle de l'extension;
- prévoir une zone plantée en zone de recul équivalente à un quart de sa surface.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18043)

Point: 10 à 16:00 h

- Localisation : Rue des Floralties, 64
- Objet : isoler les façades, construire un car-port, construire une lucarne en façade arrière, transformer tous les étages, aménager une terrasse et une piscine au rez-de-chaussée en façade arrière, aménager une terrasse en façade latérale de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
- P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966
- Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **FLASSE-CASSE** Yvan et Sophie
- Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture;
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6bis : hauteur et largeur des lucarnes;
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6bis : revêtements de façade;
- 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 X - Article 52 : revêtements de façade.
- Enquête : du 26/09/2013 au 10/10/2013
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : demandes à être entendu
- 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 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;
- Considérant que la demande vise la rénovation complète et la réorganisation interne de la maison unifamiliale de type villa comprenant 4 façades afin qu'elle puisse héberger différentes générations d'une même famille sous le même toit;
- Considérant que le projet a été étudié et le choix s'est porté sur le fait de profiter de l'espace existant sans ajouter de nouveau volume complet, de maintenir le hall d'entrée commun à la maison et de minimiser les travaux de gros-oeuvre;
- Considérant qu'une partie « grands-parents » et une autre partie « parents et enfants » sont créées, fonctionnant chacune avec une cuisine, un séjour et des chambres et salles de bain en utilisant l'escalier existant du rez-de-chaussée au 1er étage;
- Considérant que la demande est soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 étant donné qu'elle présente plusieurs dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, du plan particulier d'affectation du sol et du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes et de matériaux et que deux demandes à être entendus ont été introduites;

- Considérant que les combles ont été aménagés impliquant la création d'une grande lucarne en versant arrière de toiture et qu' un nouvel escalier privatif est créé dans l'espace de séjour de la partie « parents » jusqu'au 1er étage et se poursuit jusqu'au 2ème étage afin d'installer 3 chambres et 2 salles de bain;
- Considérant que celle-ci présente des dérogations:
 - aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, du plan particulier d'affectation du sol et du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle présente une largeur supérieure aux 2/3 de la façade (9,84m de long sur 12m de façade);
 - aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 1,25m (2,32m);
 - Considérant néanmoins qu'elle respecte l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle reste dans les 2m au-delà du profil de la toiture, mesure prise perpendiculairement au versant;
 - Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse et du plan particulier d'affectation du sol en ce que le matériau principal des façades est un enduit sur isolant;
 - Considérant que ces dérogations sont acceptables tenant compte du fait de la grande dimension de la parcelle, de l'intégration du projet dans le cadre verdoyant existant et maintenu et de la volonté d'améliorer de manière importante les performances énergétiques de la maison;
 - Considérant que le plan particulier d'affectation du sol autorise les garages privés;
 - Considérant qu'un abri/carport est construit dans la zone bâtissable définie par le plan particulier d'affectation du sol permettant de garer une voiture, de stocker les vélos et les outils, de disposer d'un local poubelles et de rangement et de permettre le stockage des pellets pour la nouvelle chaudière;
 - Considérant que celui-ci est revêtu de bois afin d'assurer la discrétion de son implantation dans l'environnement verdoyant du jardin;
 - Considérant que ce volume présente une toiture plate ce qui implique une dérogation au plan particulier d'affectation du sol qui impose une toiture à versants à 40°;
 - Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné qu'elle permet de limiter le volume et assurer ainsi son insertion discrète;
 - Considérant néanmoins qu'il y a lieu de veiller à ce que la distance entre la façade latérale de l'abri/carport soit de 3m en conformité avec les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol;
 - Considérant que le projet se veut ambitieux au point de vue énergétique: un travail important est réalisé à l'enveloppe extérieure par l'isolation des murs, de la toiture et du plafond de la cave, par la pose de châssis performants, par l'installation d'une ventilation à double flux et d'une chaudière biomasse à pellets et par la maximisation des apports solaires externes via d'une part de larges fenêtres plein sud et d'autre part via un large oriel en façade orientée sud-ouest;
 - Considérant que des terrasses revêtues de pierres naturelles sont créées afin que chaque partie de la famille dispose de son espace extérieur, qu'une piscine de 10X5,40m est aménagée dans le jardin et que la machinerie est installée dans une cavette sous le sol afin de conserver le paysage existant;
 - **AVIS FAVORABLE** à condition de décaler l'abri/carport à 3m de la limite mitoyenne.
 - Le représentant de la direction de l'Urbanisme de l' Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18092)

Point: 11 à 16:30 h

Localisation : Parvis St-Henri, 4

Objet : régulariser la démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée et au premier 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, périmètre de protection

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **DRION du CHAPOIS** Laurent

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

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 se situe également dans le périmètre de protection de l'église Saint-Henri uniquement en ce qui concerne la façade avant de l'immeuble;

Considérant qu'il s'agit de l'arrêté du classement par le gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 04/03/2004;

Considérant que la demande vise la régularisation de la démolition de la véranda à l'arrière et la reconstruction d'une extension présentant la même emprise au sol et la modification de la façade arrière au niveau des baies et des châssis du 1er étage;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois peint en blanc à l'avant comme à l'arrière et que la façade arrière est en briques rouges;

Considérant qu'elle a été soumise à l'avis de la commission de concertation vu sa situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et dans le périmètre de protection;

Considérant qu'il n'existe plus de plans de cet immeuble aux archives mais il semble que la date de construction soit antérieure à 1932;

Considérant qu'aucune modification en façade à rue n'est envisagée si ce n'est que les châssis ont été changés à l'identique en reprenant les divisions;

Considérant que dès lors la perspective sur le bien classé n'est pas modifiée de sorte que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ne doit pas obligatoirement être sollicité;

Considérant que le nouveau volume respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison;

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.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17949)

Point: 12 à 17:00 h

Localisation : Place de la Sainte-Famille,

Objet : implanter une nouvelle station GSM-UMTS dans le clocher de l'église

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et dans le périmètre d'un bien classé

P.P.A.S. : 2 approuvé le 19/09/1951

Lotissement : néant

Demandeur : **SA MOBISTAR** Monsieur ROSSET

Motifs : - En application de l'article 237 §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - Dans une zone de protection d'un bien classé, actes et travaux qui modifient les perspectives sur un bien classé;

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°2 approuvé le 19/09/1951 et qu'elle n'y est pas contraire;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande (tour du clocher) fait partie l'église de la Sainte-Famille dont les vitraux sont classés par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/07/1992;

Considérant que la demande vise l'implantation d'une nouvelle station relais GSM-UMTS dans le clocher de l'église;

Considérant que la demande consiste à installer:

pour le compte de Mobistar:

- 4 antennes dual sur des mâts fixés à la charpente
- 4 faisceaux hertziens de 30cm de diamètre avec des chemins de câbles y afférents
- 1 cabine technique et 8 RRU fixés par 2 sur potelets;

pour le compte de Proximus:

- 4 antennes triband sur des mâts fixés à la charpente
- 7 RRU fixés sur des potelets avec chemins de câbles y afférents;

Considérant que pour accéder d'un niveau à l'autre, une trappe d'accès est prévue dans le plancher du niveau +25.79 ainsi que l'installation d'une échelle d'accès aux antennes;

Considérant que l'escalier existant est à remplacer pour accéder aux niveaux +20,67m et +23,41m muni d'un garde-corps et trappe d'accès;

Considérant qu'une plate-forme et une trappe sont à placer sur la trémie des cloches au niveau +15,43m afin d'accéder à l'ensemble des installations;

Considérant que les chemins de câbles sont tous situés à l'intérieur du clocher et que seules les boîtes à clé encastrées et la prise de secours de Proximus sont situées à l'extérieur du clocher;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée de la tour du clocher se trouve la cabine Proximus et les chemins de câbles y afférents;

Considérant qu'au niveau de la couverture de la toiture du clocher, une partie des ardoises et des chevrons seront

remplacés pour permettre le passage des ondes (panneaux Radio Frequency transparent);

Considérant que ces panneaux RF transparents imitent les ardoises existantes et qu'elles en ont la même teinte;

Considérant dès lors que l'impact visuel de ces installations GSM-UMTS est quasi nul au niveau de l'espace public;

Considérant que cet endroit est le seul dans cette zone qui réponde favorablement à toutes les contraintes (stabilité, hauteur, position,...);

Considérant qu'après la visite du site, il ressort que la solution technique la plus adaptée aux objectifs d'intégration urbanistique, aux exigences techniques ainsi que de couverture radio, consiste à placer les antennes dans la toiture du clocher permettant ainsi une bonne réception-émission des antennes en remplaçant la partie inférieure de la couverture en ardoises du clocher par des panneaux « radio-transparents » imitation ardoise;

Considérant que tous les équipements des opérateurs sont placés à l'intérieur du clocher, rien n'est visible depuis l'espace public;

Considérant que l'impact visuel de la nouvelle couverture est quasi nul car celle-ci sera de la même teinte que les ardoises existantes;

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.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18032)

Point: 13 à 17:30 h

Localisation : Rue de la Cambre, 272

Objet : isoler la façade arrière et la toiture, changer la couverture de la toiture, transformer les baies en façade arrière et régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **Copropriété PLF** Monsieur BAES

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.

Enquête : du 26/09/2013 au 10/10/2013

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 à isoler la façade arrière et la toiture, à changer la couverture de la toiture, à transformer les baies en façade arrière et à régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble;

Considérant qu'il s'agit d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 et qu'aucune plainte n'a été émise;

Considérant que la demande présente des dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit:

- en profondeur puisque l'isolation et l'enduit (épaisseur de +/- 13cm) en façade arrière se placent à l'extérieur et que le bâtiment est déjà actuellement plus profond que les deux immeubles contigus;
- en toiture puisque l'isolation de la toiture plate implique la rehausse des murs d'acrotère;

Considérant qu'aucune modification n'est opérée en façade à rue;

Considérant par contre qu'à l'arrière, la façade est unifiée par l'ajout d'un isolant couvert par un enduit coloré dans la masse de couleur claire neutre; que les balcons sont supprimés et que les châssis sont tous remplacés par de nouveaux châssis en aluminium laqués de couleur grise;

Considérant que l'ensemble de ces interventions à l'arrière donnent un caractère plus contemporain à l'immeuble en plus d'améliorer ses performances énergétiques;

Considérant que le versant avant de la toiture est isolé et qu'un revêtement par un bardage de zinc prépatiné à joint debout est prévu;

Considérant que les toitures plates sont également isolées; que celles du rez-de-chaussée et du 3ème étage sont verdurisées (toitures vertes extensives isolées impraticables de +/- 20cm);

Considérant que la toiture plate au dernier niveau est également isolée(PUR de 12cm) et recouverte d'un revêtement en zinc à joint debout nécessitant la rehausse des murs d'acrotère sur une faible hauteur;

Considérant que les dérogations sont faibles et donc acceptables;

Considérant de plus qu'elles sont motivées par une volonté d'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble et dès lors de son confort;

Considérant que lors de l'élaboration du dossier, la consultation des plans d'archives a révélé qu'un logement supplémentaire avait été aménagé dans les combles;

Considérant qu'il s'agit d'un appartement comportant une chambre qui présente des dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme vu que le séjour et la chambre présentent des surfaces légèrement inférieures, que la surface éclairante du séjour est inférieure à 1/5 de la surface de la pièce et que ce logement ne dispose pas de local de rangement;

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.

Les dérogations aux prescriptions du titre I (profondeur et toiture) ainsi qu'à celles du titre II (surface, éclairement et local de rangement) du règlement régional d'urbanisme sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 391 de la réunion du vendredi 25/10/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17941)

Point: 14 à 17:45 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 2

Objet : aménager les caves en logement, construire une extension et une terrasse au deuxième étage et rehausser l'immeuble d'un étage

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **SA TRONE** Monsieur CALLENS

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.

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre X : article 52 : matériau de façade : crépi.

Enquête : du 05/09/2013 au 19/09/2013

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : nous voudrions souligner la difficulté de lecture de ce dossier

- sommes nous en présence d'une réhabilitation ou d'une démolition/reconstruction?
- quid locaux « commun »
- 1 seul garage pour 4 logements, nous semble inacceptable
- nous demandons que la zone de recul avenue Georges Henri soit aménagée selon les règlements
- à la suite des travaux effectués au niveau des caves, une fissure est apparue du haut en bas du 2A
- nous ne voyons pas la rehausse de la cheminée du 2A sur les plans
- quid rachat mitoyenneté

Avis :

Avis de la commission de concertation du 04/10/2013

AVIS REPORTE pour complément d'information.

Avis de la commission de concertation du 25/10/2013

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

Considérant que la demande vise l'aménagement des caves en logement, la construction d'une extension et d'une terrasse au 2ème étage et la rehausse de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/09/2013 au 19/09/2013 en application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol relative à la zone d'habitation et parce qu'elle présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne les matériaux visibles de l'espace public (article 52 : crépi);

Considérant que 5 remarques ont été émises au sujet de la difficulté de comprendre la demande, l'absence de locaux communs, le manque de garages par rapport au nombre de logements, la nécessité de respecter les

prescriptions pour l'aménagement de la zone de recul, la réalisation de travaux en cave n°2 de l'avenue Georges Henri ayant entraîné des fissures dans l'immeuble voisin situé au n°2A;

Considérant qu'il s'agit de la parcelle directement contiguë à la parcelle d'angle de l'îlot avenue Georges Henri et avenue de Mai;

Considérant que le présent projet vise à transformer l'immeuble côté Georges Henri en conservant une partie du bâtiment, en abaissant le niveau des caves en vue d'y aménager une partie d'un logement, en démolissant la toiture à versants et en rehaussant l'immeuble sur deux niveaux, aux 2ème et 3ème étages;

Considérant que le projet propose d'aménager un appartement organisé en duplex au rez-de-chaussée et comprenant une chambre au sous-sol ainsi rabaissé, de maintenir un logement au 1er étage et de créer un appartement en duplex comprenant deux chambres dans le nouveau volume;

Considérant qu'au total, la parcelle qui s'étend d'une voirie (avenue Georges Henri) à l'autre (avenue de Mai) comprend 4 unités de logement;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°19813 a été délivré le 14/06/2012 pour construire une maison unifamiliale (avec garage) sur la parcelle du côté avenue de Mai et rénover l'immeuble situé avenue Georges Henri 2 sans toucher à la structure portante;

Considérant que dans la présente demande, le niveau des terres est abaissé d'un peu moins d'un mètre afin de créer un jardinet aménagé le long de la façade arrière de l'immeuble côté Georges Henri 2, créant ainsi une séparation de niveau avec le jardinet aménagé pour la maison située côté avenue de Mai;

Considérant que le nouveau volume créé en lieu et place de la toiture à versants respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit;

Considérant cependant que, même si les gabarits voisins sont importants, il y a lieu de veiller au bon aménagement des lieux en limitant l'impact du nouveau volume au niveau du raccord avec les immeubles voisins;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la particularité de la parcelle et du permis d'urbanisme déjà délivré côté avenue de Mai;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les vis-à-vis en intérieur d'îlot entre façades arrière;

Considérant que le projet propose une trop grande densité de logement;

Considérant que le fait d'installer la chambre de l'appartement du bas implique la suppression de caves (anciennement garage);

Considérant que la nouvelle construction avenue de Mai rend ce logement difficilement viable vu la faible distance entre les façades arrière;

Considérant qu'aucun local commun prescrit par les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme n'est prévu;

Considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu pour les logements côté Georges Henri; que le garage existant accessible depuis l'avenue de Mai a été supprimé par la nouvelle construction de la maison;

Considérant que le projet ne propose pas d'aménagement de la zone de recul conforme aux prescriptions en vigueur;

Considérant qu'au vu des explications ci-dessus, le bon aménagement des lieux n'est pas respecté;

Considérant que le projet propose d'enduire la façade à rue en deux tons ce qui implique une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux;

Considérant que le revêtement des façades des immeubles environnants consiste principalement en parements de briques;

Considérant que suite à l'avis reporté de la commission de concertation précédente, il a été confirmé que les travaux de la présente demande ont déjà été entamés, plus précisément en ce qui concerne le logement en duplex (rez-de-chaussée et sous-sol) qui est actuellement occupé;

Considérant que les travaux déjà réalisés ne respectent pas le permis d'urbanisme déjà délivré en ce que l'espace entre les deux bâtiments est entièrement minéralisé entraînant une dérogation supplémentaire (imperméabilisation totale de la parcelle);

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 sur la demande telle que présentée.

