

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/541291/2011 (1)**

- Localisation : Avenue Paul Hymans 123
- Objet : démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire 1 immeuble comprenant 72 appartements et un parking couvert commun de 76 places voitures et 12 places motos
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Marc LAURENCIN
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)  
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015
- Plaintes/Remarques : 52
- Argumentation : - ne sont pas contre la démolition du hall de tennis  
- sommes en présence d'une construction importante en intérieur d'îlot et celle-ci doit faire l'objet d'une attention particulière  
- il est nécessaire d'y préserver les vues, l'ensoleillement et l'intimité en évitant le vis-à-vis oppressant et désagréable  
- la photo présente dans le dossier présente ma parcelle comme un vulgaire terrain vague (Roodebeek 93), c'est un jardin aménagé  
- il n'est pas difficile de constater le caractère pharaonique du projet et son emprise hors échelle  
- pas moins de 72 familles pourront avoir les yeux fixés dans les jardins depuis des terrasses les surplombant  
- il subsiste plusieurs appartements non traversants situés plein nord mais avec terrasses et jardins et des appartements au rez-de-chaussée sont semi voire totalement enterrés (trou sombre, peu qualitatif et humide par l'absence d'ensoleillement)

- depuis les cours anglaises, côté église, les occupants des rez-de-chaussée auront comme seule vue les pneus et bas de caisse des véhicules
- il existe une règle dans le RRU disant que la profondeur maximale de construction est égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la dite parcelle, ceci semble être une règle de bon sens
- demandent un avis défavorable sur le projet tel que présenté
- dans l'hypothèse d'une acceptation nous demandons :
  - que l'emprise au sol ne dépasse pas les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle
  - que les deux ailes qui s'avancent dans l'îlot soient supprimées
  - qu'aucune terrasse ne surplombe les jardins sur la façade nord
  - que les zones de recul sur tout le périmètre du terrain soient plus importantes
  - que le nombre d'appartements soit réduit pour mieux s'adapter au contexte de l'intérieur d'îlot et les parkings en proportion
- sommes opposés à l'implantation de logements en intérieur d'îlot
- il ne faut pas minimiser les nuisances potentielles de circulations, sonores et la perte d'intimité
- le parking en sous-sol couvre encore une très grande partie de la parcelle
- le projet n'améliore toujours pas de manière significative la perméabilité du site (0,53%)
- pour rappel nous sommes dans une zone sensible aux inondations
- nous sommes en dessous d'un emplacement par logement (8 parkings doubles)
- quid des emplacements de parking pour les habitants du 125-127 à l'avenir?
- il faut prévoir un aménagement pour une capacité totale de 97 m (RRU et RCU)
- le projet est encore trop dense et demandent à la commission de concertation de remettre un avis défavorable
- qu'on en vienne enfin à un projet réaliste, plus petit, sans mépriser les résidents déjà installés

**AVIS REPORTE** en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/555490/2015 (2)**

Localisation : Rue Vergote 40

Objet : PERMIS ECOLE : Créer 3 classes et une passerelle de liaison

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. CENTRE D'ENSEIGNEMENT DAMES DE MARIE représentée  
par Monsieur Philippe GRUWEZ

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux  
portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 01/05/2015 au 15/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commune, de Bruxelles développement urbain, direction des Monuments et des Sites,  
Bruxelles environnement et Citydev.brussels:

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public  
au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à apporter des transformations dans le site scolaire ;

Considérant en effet que le site fortement arboré comprend quatre bâtiments et une chapelle  
regroupant l'enseignement maternel, fondamental et secondaire :

- Le bâtiment des primaires rectangulaire de quatre niveaux à toiture plate situé à front de  
rue, comprenant des classes, des locaux administratifs et des parties communes, qui dispose  
de sa propre cour de récréation et de son préau ;
- Le bâtiment des secondaires en forme de U, de gabarit R+4 surmonté d'une toiture à la  
Mansard, disposant d'une cour d'honneur, comprenant des classes, des locaux administratifs  
et des locaux communs organisés autour d'un atrium central ;
- Le bâtiment de l'Orangerie comprenant deux niveaux avec toiture métallique, comprenant  
la salle de gymnastique, la bibliothèque et l'espace multimédia ;
- La chapelle, qui constitue le lieu de culte adossé aux bâtiments occupés autrefois par des  
religieuses, qu'il faut longer depuis la rue Vergote pour atteindre l'école maternelle ;
- L'école du Bonheur : petit bâtiment symétrique composé de deux parties carrées accolées  
sur un angle, formant un bâtiment de deux niveaux comprenant des classes et des dortoirs

aménagés autour d'une cage d'escalier centrale et des blocs sanitaires, situé derrière la chapelle dans un décor verdoyant ;

Considérant que d'une part, le programme souhaité vise la création d'un bâtiment comprenant deux classes maternelles (école du Bonheur) avec communication interne, s'accolant au bâtiment existant afin de refermer l'espace actuel de récréation ;

Considérant que l'implantation de cette nouvelle construction a été choisie afin de mieux séparer les petits enfants des plus grands élèves du secondaire ;

Considérant que le nouveau bâtiment est placé en bordure du parc ;

Considérant que le projet est parti d'une volonté d'intégrer un volume simple et compact dans le terrain pentu sans porter ombrage au bâtiment existant impliquant dès lors qu'une partie du nouveau bâtiment est enterrée permettant ainsi de réduire les faces de déperdition thermique et obtenir une meilleure performance énergétique ;

Considérant que la toiture est recouverte d'un système de plantation semi-intensif permettant une intégration harmonieuse dans le parc ;

Considérant que le bâtiment comprend deux classes avec possibilité de communication interne pour certaines activités au moyen d'une double porte centrale ainsi que des sanitaires accessibles intérieurement et extérieurement depuis la cour ;

Considérant que ce bâtiment permet l'organisation d'activités en dehors des heures de classe ;

Considérant qu'un sas d'entrée est créé afin de servir d'espace-tampon pour le froid et de vestiaire permettant d'atteindre les classes séparément ;

Considérant que les classes sont vitrées uniquement côté est sur la cour de récréation et que des coupoles sont prévues en toiture amenant une lumière zénithale dans le fond des classes ;

Considérant que l'accès depuis la voirie n'est pas modifié ;

Considérant que d'autre part, le programme vise également à créer une classe pour l'enseignement secondaire avec communication interne en lieu et place de la toiture actuelle servant de préau à la cour de récréation entre deux bâtiments existants et un grand mur mitoyen ;

Considérant que cette extension vient donc se placer entre ces deux bâtiments existants créant un espace continu au rez-de-chaussée, ne comprenant qu'un seul niveau terminé par une toiture plate sur laquelle vient se placer un couloir de liaison entre la bibliothèque et le bâtiment principal afin de ne plus devoir sortir du bâtiment ;

Considérant que le projet est parti d'une volonté de s'intégrer au bâti actuel en reprenant pour la façade côté cour, les cintrages des baies de la salle de gymnastique et le matériau de briques de parement en terre cuite ainsi que le soubassement en pierre bleue ;

Considérant que des coupoles sont placées sur la toiture plate afin d'apporter de la lumière naturelle zénithale au fond de la classe ;

Considérant que le couloir relie deux bâtiments dont les niveaux ne sont pas identiques impliquant dès lors la création de huit marches qui se traduit par un changement de revêtement extérieur ;

Considérant en effet que ce couloir de liaison est largement vitré côté cour de récréation mais fermé par un revêtement en panneaux de fibro-ciment côté mitoyen ;

Considérant que le mur mitoyen existant avec la propriété située à droite n'est pas modifié ;

Considérant que le couloir se situe à une distance de + de 3m de ce mur ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/05/2015 au 15/05/2015 ;

Considérant en effet que les motifs d'enquête publique sont :

- Application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
- Application de l'article 153§2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, vu les dérogations au règlement régional d'urbanisme (article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne et article 6 : hauteur des constructions) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

Considérant qu'en application des articles 197/2 et 197/3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatifs au plan ECOLE, le Collège des Bourgmestre et Echevins doit faire parvenir son avis au fonctionnaire délégué dans un délai de 20 jours de la réception de sa demande d'avis (27/03/2015) ;

Considérant que la création d'un volume supplémentaire en intérieur d'îlot pour agrandir l'école du Bonheur est acceptable étant donné que le projet s'intègre harmonieusement avec les constructions existantes et reste discret dans le cadre verdoyant du parc ;

Considérant en effet que la toiture verte proposée et le fait d'enterrer en partie le nouveau volume respecte le caractère paysager de l'intérieur de l'îlot tout en permettant à l'école de se développer ;

Considérant par contre que l'intervention au niveau du préau existant ne propose pas une telle intégration ;

Considérant en effet que la démolition de la toiture dont la structure présente des qualités architecturales remarquables n'est pas suffisamment justifiée ;

Considérant que rien dans le dossier ne permet de prouver la nécessité de cette démolition, tant au niveau technique qu'esthétique ;

Considérant que les éléments de la structure métallique pourraient être conservés même si la toiture ou seulement son revêtement doivent être modifiés ou remplacés ;

Considérant que si la nécessité de disposer de locaux supplémentaires est concevable, le projet tel que présenté ne propose pas une réponse adéquate tenant compte de l'architecture des bâtiments existants ;

Considérant en effet que la fermeture du préau en conservant la toiture ne semble pas avoir été envisagée alors que ce pourrait être une solution plus discrète et plus respectueuse de l'existant ;

Considérant que le fait de proposer des baies au rez-de-chaussée reprenant le même type de langage que celles existantes ne suffit pas à garantir l'intégration de l'intervention dans l'ensemble de l'établissement ;

Considérant que la toiture plate ne présente pas de finition esthétique qualitative ;

Considérant que le couloir de liaison ne s'intègre pas harmonieusement ;

Considérant que le fait de marquer la différence de niveaux entre les deux entités à relier, dans le traitement du revêtement extérieur, n'est pas adéquat vu le dessin et la composition des façades des bâtiments existants ;

Considérant donc que l'intervention telle que proposée n'est pas acceptable ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis un avis **favorable** en ce qui concerne la création de deux nouvelles classes sur un seul niveau au bâtiment maternel de l'école du Bonheur et un avis **défavorable** sur la transformation du préau en classe de cours entre deux bâtiments existants sur un niveau et la création d'une passerelle de liaison entre la bibliothèque et le bâtiment principal au-dessus de cette classe pour relier le bâtiment Orangerie de la section secondaire des Dames de Marie au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 27/04/2015

**AVIS FAVORABLE** en ce qui concerne la création de deux nouvelles classes sur un seul niveau au bâtiment maternel de l'école du Bonheur et **AVIS DEFAVORABLE** sur la transformation du préau en classe de cours entre deux bâtiments existants sur un niveau et la création d'une passerelle de liaison entre la bibliothèque et le bâtiment principal au-dessus de cette classe pour relier le bâtiment Orangerie de la section secondaire des Dames de Marie au niveau du 1<sup>er</sup> étage.

Avis de Bruxelles développement urbain, direction de l'Urbanisme

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 27/04/2015 ;

**AVIS FAVORABLE** en ce qui concerne la création de deux nouvelles classes sur un seul niveau au bâtiment maternel de l'école du Bonheur, et sur la transformation du préau en classe de cours entre les deux bâtiments existants à condition d'améliorer son caractère architectural ( par exemple à traiter comme volume de liaison ou par l'ajout d'un mur acrotère) et **AVIS DEFAVORABLE** sur la création d'une passerelle de liaison entre la bibliothèque et le bâtiment principal au-dessus de cette classe pour relier le bâtiment Orangerie de la section secondaire des Dames de Marie au niveau du 1<sup>er</sup> étage.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 10h45.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/550291/2015 (3)**

Localisation : Avenue Guillaume Abeloos de 18 à 24  
Objet : rénover et isoler les façades et les toitures de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n°1 du 09/09/1949  
Lotissement : néant;  
Demandeur : S.C.R.L. LES LOCATAIRES REUNIS représentée par Madame Sandra VANDAMME  
Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015  
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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise la rénovation et l'isolation des façades et des toitures de l'immeuble de logements sociaux ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande présente en effet des dérogations :

- Au plan particulier d'affectation du sol en termes de matériaux (enduit interdit),
- Au règlement communal sur la bâtisse en ce que l'enduit est proposé comme finition esthétique (article 52) et en ce que l'intervention propose une saillie de plus de 0,05m en façade (0,12m) (article 53) ;

Considérant que l'immeuble se situe à l'angle de deux voiries, dont une seule présente une zone de recul ;

Considérant que l'option prise pour maintenir l'alignement existant au rez-de-chaussée est d'isoler le rez-de-chaussée par l'intérieur à l'aide d'une contre-cloison et d'une insufflation de billes de polystyrène dans la lame d'air présente tant à l'avant qu'à l'arrière ;

Considérant que le revêtement de briques existant est maintenu mais peint avec une peinture anti-graffitis de teinte gris anthracite ;

Considérant que la façade aux étages est pourvue d'un enduit sur isolant et ce jusqu'au niveau du linteau des baies du rez-de-chaussée afin de supprimer le pont thermique au niveau de la dalle

couvrant le rez-de-chaussée, par la superposition des isolants intérieurs et extérieurs ;

Considérant que du côté de la voirie présentant une zone de recul, les auvents sont démontés et remplacés par des ensembles en acier thermolaqué de teinte dans la gamme des beiges-ocre (ton champagne) en alternance en forme de « L », indépendants des façades ;

Considérant qu'aux étages supérieurs de la façade avant, un enduit sur isolant de 0,12m d'épaisseur est prévu ; que la façade arrière et le passage voiture sont recouverts d'un enduit sur isolant sur toute leur surface de teinte gris clair en alternance selon les blocs ;

Considérant qu'au préalable, le parement existant est solidarisé au mur porteur à l'aide de fixations traversantes afin d'assurer la stabilité du support ;

Considérant qu'il s'agit en effet de solidariser le parement avec la structure portante à l'aide de fixations mécaniques (chevilles métalliques haute résistance) car le système actuel ne permet pas de garantir la pérennité du support qui ne peut absorber aucun mouvement ;

Considérant que les descentes d'eaux pluviales ne sont pas déplacées mais qu'elles sont légèrement avancées afin de limiter le pont thermique et d'obtenir une continuité de l'enduit ;

Considérant qu'elles restent apparentes sur toute leur longueur et que le décaissé de 0,20m de large permettra la remise en place des descentes d'eau après la pose de l'enduit et la mise en place du bac entonnoir en partie haute des descentes d'eau ;

Considérant que tous les châssis en bois sont remplacés par des châssis en PVC avec double vitrage performant, replacés à l'endroit d'origine dans les baies en conservant leurs dimensions et leurs divisions ;

Considérant que le remplacement des menuiseries est complété par l'ajout de pare-soleil dans les chambres exposées au sud et d'un cadre périphérique en acier thermolaqué de teinte identique à l'enduit sur isolant avec débordement de 0,15m autour les baies des séjours pour parer aux effets de surchauffe dûs à l'ensoleillement ;

Considérant que les baies du rez-de-chaussée du côté de la voirie sans zone de recul sont également revêtues d'un film translucide jusqu'à une hauteur de 1,50m et sont également équipées de nouveaux volets ;

Considérant que ces ensembles préfabriqués en acier thermolaqué sont placés au niveau des baies de séjours, de teinte dans la gamme des beiges-ocre (ton champagne) en alternance selon les blocs (les lisses sont amovibles en cas de déménagement) ;

Considérant que la toiture existante n'est pas isolée et est actuellement recouverte d'ardoises en fibre-ciment amiantée alors que les combles sont partiellement occupés par des logements ;

Considérant qu'après désamiantage, le placement d'un nouveau complexe d'isolation et d'une couverture d'étanchéité en zinc posée sur une ossature en rehausse de la charpente existante se fait par l'extérieur sur la charpente mise à nu ;

Considérant qu'un phasage particulier sera mis en place afin de rendre la couverture temporaire étanche ;

Considérant que la nouvelle toiture sera pourvue d'une excellente isolation et d'un revêtement d'une grande pérennité ;

Considérant que, dans la même optique, les lucarnes existantes sont également entièrement bardées de zinc de manière à améliorer l'esthétique par l'utilisation d'un seul matériau unique et noble de teinte gris quartz et gris anthracite en alternance, selon les blocs ;

Considérant que seuls quelques châssis sont adaptés dans les lucarnes en toiture en créant des bandeaux par l'adjonction de portions d'enduit sur isolant afin de créer des bandeaux réguliers qui simplifient le travail du zinc ;

Considérant qu'il est évident qu'il y a lieu d'encourager l'isolation des bâtiments afin d'en améliorer les performances énergétiques ;

Considérant néanmoins que la nouvelle esthétique proposée donne une nouvelle identité aux bâtiments ;

Considérant que de ce fait, les immeubles sont perçus de manière telle que le caractère social est davantage souligné ;

Considérant que la brique n'apparaissant plus, les immeubles s'intègrent moins harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

**AVIS DEFAVORABLE** sur la demande telle que présentée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/555429/2014 (4)**

Localisation : Chaussée de Stockel 257

Objet : construire une lucarne en toiture en façade avant et aménager un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. AUXILIAIRE DE GERANCE représentée par Monsieur Nicolas PETERBROECK

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte au plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement de la Région bruxelloise le 03/05/2001, et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en toiture en façade avant et à aménager un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que le nombre de chambres du logement situé au deuxième étage passera de 4 à 2 et que l'escalier reliant le deuxième et le troisième étage (sous combles) deviendra commun ;

Considérant qu'il y a lieu de séparer les parties communes (dégagement au rez-de-chaussée et cage d'escalier) des différents logements par des portes ;

Considérant que le logement situé au deuxième étage conservera tout le confort nécessaire à l'usage d'un appartement deux chambres ;

Considérant que les deux chambres au troisième étage à l'arrière seront maintenues mais desserviront un nouveau logement ;

Considérant qu'une lucarne habillée de zinc de 4,80m de large sera créée au centre du versant avant de la toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur de la lucarne dépasse les 1,25 m maximum autorisés ;

Considérant que cette lucarne apportera une hauteur sous plafond suffisante et nécessaire à l'habitabilité de la pièce de vie principale ;

Considérant que l'aménagement intérieur de ce nouveau logement sera conforme aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'un châssis en bois peint en blanc donne accès depuis la pièce de vie principale à une terrasse d'1,20m de profondeur ;

Considérant que la création d'un petit espace extérieur offre une qualité de vie supplémentaire à ce logement ;

Considérant que cette terrasse sera délimitée par un garde-corps métallique laqué blanc ;

Considérant que l'ensemble lucarne en zinc, châssis en bois peint en blanc et garde-corps métallique laqué blanc ne nuit pas aux qualités esthétiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que cette lucarne crée un signal visuel adéquat qui situe l'immeuble accueillant le passage d'accès vers la maison de repos située en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors la dérogation acceptable ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition de séparer les parties communes (dégagement au rez-de-chaussée et cage d'escalier) des différents logements par des portes ;

Unanime et en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée en vertu des dispositions de l'article 126 §6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, sous réserve d'une notification du représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 11h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/555764/2014 (5)**

- Localisation : Avenue des Cerisiers 144
- Objet : régulariser le remplacement des châssis et la suppression du garage au sous-sol, réaliser deux cours anglaises en façade avant dans la zone de recul, transformer le logement du rez-de-chaussée en un cabinet médical, aménager un logement supplémentaire et rehausser l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. RESEDA représentée par Monsieur Pierre Paul BILLIET
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation : - un centre médical va sans aucun doute amener de nombreux véhicules supplémentaires dans le quartier (P déjà problématique)  
- soulignent les erreurs dans le cadre VI  
- nous refusons l'atteinte importante à la zone de recul  
- nous demandons que le dernier étage soit en recul par rapport à la façade actuelle  
- nous nous opposons à la pose de tuiles noires  
- le garage en sous-sol prévu initialement, n'a jamais été construit  
- aucun emplacement pour le stationnement des véhicules des habitants de l'immeuble, ni pour le nouveau logement, ni pour les quatre cabinets médicaux, ni a fortiori pour les patients

Avis :

**AVIS REPORTE** en attente de compléments d'informations.

Il y a lieu de nous faire parvenir les éléments suivants :

- Formulaires statistique (cadre 4) + demande de PU (cadre 6 : emplacements vélos, voitures)
- Photos de l'intérieur (hall d'entrée,...) et de l'extérieur (pilastres en toiture, ...)
- Corriger les plans, coupes et élévations et supprimer les incohérences
- Situation de droit des façades

- Date de construction.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/557606/2015 (6)**

Localisation : Clos des Bouleaux 2  
Objet : construire une extension au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;  
Demandeur : Monsieur Raffaele RUSSO  
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015  
Plaintes/Remarques : 1  
Argumentation : demande 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 est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 et qu'une personne demande à être entendue ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'annexe dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction la moins profonde ;

Considérant que la cuisine est déplacée dans l'annexe et que la salle à manger s'étend au volume ainsi laissé libre ;

Considérant que le niveau du garage se situe 80 cm plus bas que le niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la largeur du projet (5,50m) s'étend sur toute la largeur à l'arrière du garage (2,80m) et déborde donc de la largeur de l'habitation de manière à supprimer le passage d'accès au jardin depuis le garage ;

Considérant qu'un accès depuis l'habitation existante est créé au fond du garage ;

Considérant que l'annexe est destinée à accueillir une cuisine d'une superficie d'environ 20m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'un vaste îlot central avec coin déjeuner est placé au centre de l'annexe ;

Considérant que le projet s'implante sur la limite mitoyenne et clôture le fond du jardin situé rue Théodore De Cuyper 189 avec un mur de 3,19m de hauteur ;

Considérant que le projet cause un préjudice important en fond de parcelle située rue Théodore De Cuyper 189 ;

Considérant qu'un mur aussi imposant érigé sur la limite mitoyenne est inacceptable ;

Considérant que le volume de la nouvelle cuisine peut être réduit sans éliminer les priorités du programme ;

Considérant toutefois que le volume de l'annexe peut être déplacé légèrement soit en profondeur soit vers le n°4 du clos des Bouleaux, avec un maximum de 50cm ;

Considérant dès lors que la haie mitoyenne devra être maintenue et qu'un passage entre le mur projeté de l'annexe et la haie mitoyenne devra conserver une largeur d'au minimum 1,50m ;

Considérant que ce passage devra soit être gazonné soit accueillir un escalier d'accès au garage ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis en façade avant sont actuellement en bois et seront remplacés par une porte en bois peinte en blanc comportant une partie vitrée sablée et des châssis en bois peints en blanc respectant les divisions des cadres actuels ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition de :

- adapter les plans en prévoyant une largeur de passage (haie comprise) de 1,50 m entre la haie mitoyenne de droite et la nouvelle extension ;
- supprimer le dessin de la voiture en zone de recul ;
- modifier la légende de la façade avant pour la porte d'entrée et les châssis en bois et non en PVC ;

Unanime et en présence du fonctionnaire délégué de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/557638/2015 (7)**

Localisation : Rue des Déportés 28

Objet : aménager une terrasse sur la toiture plate existante au premier étage en façade arrière et réaliser un crépi en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Luc et Catherine DELESCAILLE-SERONT

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015

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 présente demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate existante au premier étage en façade arrière et à réaliser un crépi en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge donc à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse projetée dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera placé en façade visible de l'espace public ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'un précédent permis (référence : PU/554509/2014) visant à étendre le premier étage arrière de l'immeuble a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins en date du 12/03/2015 ;

Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse dans le prolongement de la future extension du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cette terrasse ne couvrira pas l'entièreté de la toiture plate existante ;

Considérant qu'un plancher en bois sur plots sera placé et entouré par des bacs à plantes ;

Considérant que cette terrasse se situera à 1m92 en recul par rapport aux deux limites mitoyennes ;

Considérant dès lors qu'aucune rehausse de mitoyen ne sera nécessaire ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également le placement d'un crépi en façade avant ;  
Considérant que la façade est actuellement revêtue de plaquettes en terre cuite ;  
Considérant que ces plaquettes sont vétustes et qu'elles se décollent ;  
Considérant que le placement d'un crépi a pour but de redonner à cette façade une unité et une uniformité sur un support stable (après enlèvement des plaquettes) ;  
Considérant que le crépi sera de teinte blanche ;  
Considérant qu'un nouveau bandeau de pierre sera placé sur toute la largeur de la façade ;  
Considérant que le soubassement existant en moellons sera remplacé par de la pierre bleue ;  
Considérant que la corniche sera également remplacée ;  
Considérant que l'esthétique de la façade avant sera améliorée ;  
Considérant que la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la terrasse projetée dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes) et la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses (en ce qu'un crépi sera placé en façade visible depuis la voie publique) sont accordées.

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 14h45.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/555565/2014 (8)**

- Localisation : Avenue du Centaure 18
- Objet : construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et agrandir le garage de la maison
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Loïc et Emilie MIGNON - BUTAYE
- Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - l'agrandissement du garage tel que proposé dénote avec la caractéristiques urbanistiques de cette rue  
- le taux d'imperméabilisation est trop important de (0,42 à 0,67)  
- l'ensemble du projet est trop conséquent  
- nous voudrions connaître la position de la commune p/r à son terrain voisin  
- nous demandons à la commission de concertation d'émettre un avis défavorable

### Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et à agrandir le garage de la maison unifamiliale ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant qu'une remarque a été émise lors de cette enquête publique ;

Considérant que de façon générale, cette remarque déplore un projet trop volumineux par rapport au bâti initial (projet dénote avec les caractéristiques urbanistiques du quartier) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type trois façades ;

Considérant que la maison est couplée à une autre habitation présentant les mêmes caractéristiques architecturales (gabarit général, esthétique de la façade avant, ...) ;

Considérant que la véranda existante au rez-de-chaussée arrière sera démolie et reconstruite ;

Considérant que la nouvelle extension dépassera le bâtiment voisin de minimum 2m35 et de maximum 3m07 en profondeur ;

Considérant que le garage existant sera lui aussi élargi de +/- 1m60 et étendu de 4m27 ;

Considérant qu'au total l'extension prévue présentera une surface de 38m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'accumulation des interventions aura pour conséquence de doubler la surface initiale du rez-de-chaussée ;

Considérant que les extensions ne seront plus considérées comme accessoires à la construction d'origine ;

Considérant que le volume du garage sera également rehaussé jusqu'à 7m14 ;

Considérant que le profil latéral de la construction sera plus imposant ;

Considérant de plus que ce profil sera aveugle ;

Considérant en effet qu'aucune ouverture ne sera prévue dans cette façade latérale ;

Considérant que les extensions prévues, même si elles améliorent le confort et l'habitabilité du logement, dénaturent les caractéristiques architecturales de l'immeuble et ne respectent donc pas la typologie existante dans le quartier ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation sera trop important (de 0.42 à 0.67) ;

Considérant que l'extension du garage prévoit la construction d'un nouveau mur sur la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il s'indique de ne pas modifier la surface existante du garage (largeur et profondeur) ;

Considérant que de façon générale, le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 15h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/555776/2014 (9)**

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 110

Objet : régulariser les transformations des façades et construire une extension au deuxième étage en façade arrière sur la toiture plate de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : PPAS n°13 – 25/05/2000 – Quartier J.F. Debecker

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Tse-Lan TCHEN

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)

Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - pourquoi les deux cheminées ne sont pas reprises sur les plans ?  
- quid du mur mitoyen latéral du 108 ?

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° 13 approuvé en date du 25/05/2000 et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 1.5 du plan particulier d'affectation du sol n°13 en ce que des châssis en PVC seront prévus pour la nouvelle extension en façade arrière et en ce que cette nouvelle extension présentera un bardage en fibre-ciment ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque pose question quant à la réalisation des travaux (cheminée, murs mitoyens, ...) ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations des façades et à construire une extension au deuxième étage en façade arrière sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type trois façades datant de 1934 ;

Considérant que des modifications ont été réalisées aux façades de l'immeuble ;

Considérant que l'ensemble des châssis a été remplacé ;

Considérant que l'habillage présent en façade avant a également été modifié par rapport aux plans d'origine ;

Considérant qu'il n'existe actuellement aucune homogénéité au niveau des châssis en façades ;

Considérant que la façade avant présente des châssis en bois de couleur bleue, la façade latérale présente des châssis en bois de couleur brune et la façade arrière présente des châssis en PVC de couleur brune ;

Considérant qu'il s'indique de proposer la même couleur pour l'ensemble des châssis et de revenir au dessin d'origine illustré dans le permis n°4211 et délivré le 05/04/1934 ;

Considérant que l'immeuble comporte trois chambres et une salle de bain ;

Considérant donc que la présente demande vise à aménager au dernier niveau arrière un volume abritant une nouvelle salle de douche ;

Considérant que ce volume abritera un dégagement de 5m<sup>2</sup> et une salle de douche de 2.5m<sup>2</sup> ;

Considérant que les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que ce volume sera recouvert par un bardage en fibre-ciment de ton gris foncé ;

Considérant que les châssis prévus seront des châssis en PVC de ton gris foncé ;

Considérant que de façon générale, l'impact de l'intervention sera important par rapport au programme proposé (salle de douche de 2.5m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 15 (châssis en PVC) du plan particulier d'affectation du sol n°13 n'est pas acceptable ;

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

- de revenir à la situation d'origine en ce qui concerne les châssis existants ;
- de prévoir des châssis en bois pour la nouvelle extension ;
- d'adapter les plans concernant les matériaux de façade (absence d'enduit,...)
- de supprimer la cheminée visible sur les photos jointes à la demande (en respectant les normes de sécurité).

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 15h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/555718/2014 (10)**

Localisation : Avenue Herbert Hoover 192

Objet : transformer les façades, réaliser des transformations intérieures et régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière, la profondeur de l'immeuble et les caves de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur James MAUS de ROLLEY

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015

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 transformer les façades, à réaliser des transformations intérieures et à régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière, la profondeur de l'immeuble et les caves de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne située dans le versant arrière présente une hauteur de plus d'1m25 et en ce qu'elle n'est pas située à minimum 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la lucarne arrière dépasse plus des 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial datant des années soixante ;

Considérant que le sous-sol abrite actuellement un garage d'une capacité de quatre véhicules ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction de trois caves à l'arrière du sous-sol ;

Considérant que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il s'aligne en profondeur sur la construction voisine de gauche (construction la plus profonde) sans dépasser de plus de 3m la construction voisine de droite (construction la moins profonde) ;

Considérant que ce volume constitue un espace de rangement supplémentaire pour l'habitation ;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte un bureau, un vestiaire, un sanitaire, une cuisine,

une salle à manger ainsi qu'un living ;

Considérant que le premier étage comporte un atelier, une buanderie, une salle de bain, une salle de douche et deux chambres ;

Considérant que le second étage comporte trois chambres, deux salles de douche, un sanitaire et un espace « enfants » ;

Considérant que de façon générale, des transformations intérieures seront réalisées afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant qu'une lucarne a été placée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins que cette lucarne améliore les conditions de confort et d'habitabilité des espaces sous combles ;

Considérant en effet que cette lucarne apporte davantage de lumière naturelle et augmente la hauteur sous plafond dans les combles ;

Considérant que cette intervention n'est pas visible depuis la voie publique ;

Considérant que la lucarne ne provoque pas de nuisance pour les constructions voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses et la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant que la façade arrière sera transformée et uniformisée ;

Considérant que des nouveaux châssis seront placés ;

Considérant que la façade avant sera également modifiée ;

Considérant que les volets existants en façade avant seront supprimés afin d'alléger la façade ;

Considérant que des nouveaux châssis en aluminium de couleur blanche seront placés ;

Considérant que la porte d'entrée existante sera repeinte en noir ;

Considérant que les deux portes de garage existantes seront repeintes en gris anthracite ;

Considérant que les portes de garage dénotent avec l'architecture de l'immeuble ;

Considérant en effet qu'il ne s'agit plus des portes d'origine ;

Considérant que les châssis des lucarnes avant seront également repeints en gris anthracite ;

Considérant que la corniche sera rénovée et repeinte en blanc ;

Considérant que l'ensemble des châssis existants (porte d'entrée, porte de garage, châssis) est de couleur blanche ;

Considérant que le projet propose de repeindre les différents éléments de façade en trois couleurs différentes (blanc, gris et noir) ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de remplacer les portes de garage existantes afin d'harmoniser l'ensemble de la façade avant (porte de couleur plus claire, autre dessin).

La dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que la lucarne située dans le versant arrière présente une hauteur de plus d'1m25 et en ce qu'elle n'est pas située à minimum 1m des limites mitoyennes) et la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la lucarne arrière dépasse plus des 2/3 de la largeur totale de la façade) sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 16h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/555801/2014 (11)**

Localisation : Rue Solleveld 123

Objet : construire un étage supplémentaire à l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Sandrine SEPUL

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

**AVIS REPORTE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 16h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/557300/2015 (12)**

Localisation : Rue de la Cambre 2B

Objet : régulariser la construction d'un bow-window au premier étage en façade avant, l'aménagement des combles et les modifications de la terrasse au premier étage en façade arrière de l'immeuble

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

Lotissement : 373 du 21/11/1986;

Demandeur : Madame Patricia WHITE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n° 373 autorisé le 21/11/1986 et qu'elle est conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'un bow-window au premier étage en façade avant, l'aménagement des combles et les modifications de la terrasse au premier étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/04/2015 au 07/05/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la construction du bow-window au 1<sup>ier</sup> étage avant, a été réalisée lors de la construction de la maison en 1989 ;

Considérant qu'elle est conforme au permis de lotir, mais qu'elle déroge au Titre 1, art.10 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est plus large que les 2/3 de la façade ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est limitée (634cm de largeur au lieu de 507 cm) et qu'elle est autorisée par les prescriptions du lotissement ;

Considérant qu'il y a une cohérence dans les matériaux de façade de la maison et des autres maisons dans le même lotissement ;

Considérant dès lors que la dérogation au Titre 1, art.10 du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la terrasse réalisée en 1989 en façade arrière diffère légèrement de la situation autorisée ; que du côté gauche, elle est implantée à 60cm de la limite mitoyenne (au lieu de

162cm) et du côté droit, elle est implantée à 335cm (au lieu de 98cm) ;

Considérant qu'un escalier vers le jardin a été ajouté ;

Considérant que la terrasse et l'escalier font l'objet d'une dérogation au Titre I, art.4 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils sont plus profonds que les constructions voisines ; que la profondeur de la terrasse est conforme au permis délivré en 1989, mais qu'elle vient à proximité de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant également que la terrasse ne respecte pas le code civil en termes de vues directes vers le voisin de gauche (n°2C) ; qu'il y a lieu de se conformer au code civil, soit en optant pour un accord écrit des propriétaires du n° 2C sur les vues, soit en prévoyant une zone non accessible afin de respecter une distance de 190cm depuis les limites mitoyennes ;

Considérant que ni la construction de la terrasse, ni celle de l'escalier ne portent préjudice aux voisins ; que moyennant la condition décrite ci-dessus, la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'aménagement du grenier permet d'y installer deux belles chambres et une salle de bain ;

Considérant que la maison reste une maison unifamiliale ;

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

- se conformer au code civil, soit en optant pour un accord écrit des propriétaires du n°2C sur les vues, soit en prévoyant une zone non accessible afin de respecter une distance de 190 cm depuis les limites mitoyennes ;

En vertu des dispositions de l'article 126§6 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la commission de concertation décide de :

- accorder la dérogation au Titre I, art.4 du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction)
- accorder la dérogation au Titre I, art.10 du règlement régional d'urbanisme (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 17h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/557326/2015 (13)**

Localisation : Avenue Robert Dalechamp 92

Objet : régulariser la modification du niveau du jardin, la construction d'une extension au sous-sol, la construction d'une véranda et d'un escalier extérieur, les modifications des lucarnes en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Angela BUCUR

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification du niveau du jardin, la construction d'une extension au sous-sol, la construction d'une véranda et d'un escalier extérieur et les modifications des lucarnes en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2015 au 07/05/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction) et au Titre III, article 12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur de la lucarne) ;

Considérant que la demande garde l'affectation en maison unifamiliale de type bel étage mais vise à régulariser plusieurs éléments dont les travaux ont été réalisés avant 2008 ;

Considérant que la hauteur du jardin en situation de fait ne correspond pas aux plans initiaux ; que le jardin est légèrement plus haut que le niveau du sous-sol ; que ce niveau correspond au niveau naturel du terrain ;

Considérant qu'un escalier et une terrasse sont créés pour permettre l'accès du bel étage vers le jardin ; que cet escalier déroge au Titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le voisin le moins profond de plus de 3m (+/- 4,80m) ;

Considérant que pour respecter le code civil en termes de vues directes, le mur mitoyen avec le n°90 est rehaussé partiellement ;

Considérant que les voisins du n° 90 ont marqué leur accord sur la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la dérogation en profondeur est acceptable, vu qu'elle ne porte que sur une profondeur de 1,80m et une hauteur limitée suivant la diagonale suivant la course de l'escalier ;

Considérant que l'espace sous la terrasse est intégré à l'habitation ; qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'un auvent vitré est installé au-dessus de la terrasse ;

Considérant que les auvents dérogent au Titre III, article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'ils sont plus hauts que 1,25m ; que cette dérogation est acceptable vu la faible dérogation en façade avant (7cm) et une bonne intégration en toiture en termes d'esthétique ;

Considérant que la lucarne en façade arrière déroge également au Titre III, article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle a une hauteur de 2,30m ; que la dérogation est acceptable étant donné la faible largeur, le recul par rapport à la façade arrière et la suppression du balcon existant (de fait) ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés ; qu'au rez-de-chaussée, les divisions ont été changées ; que ce changement est acceptable ;

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

En vertu des dispositions de l'article 126 §6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la commission de concertation décide de :

- accorder la dérogation au Titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction)
- accorder la dérogation au Titre III, article 12 du règlement communal d'urbanisme (hauteur des lucarnes).

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 416 de la séance du 22/05/2015 à 17h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/557462/2015 (14)**

Localisation : Rue Klakkedelle 46

Objet : construire une lucarne en façades avant et arrière et 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 : Monsieur Nicolas GHYS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en façades avant et arrière et à aménager les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au Titre III article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que la hauteur projetée des deux lucarnes sera supérieure à 1,25m ;

Considérant que la maison qui fait l'objet de la demande reste une maison unifamiliale ; que le grenier existant est transformé en une grande chambre avec salle de bain ;

Considérant que la demande porte le nombre de chambres de 2 à 3, ce qui est acceptable ;

Considérant que la hauteur sous plafond des locaux habitables dans les combles (minimum 2,30m au moins sur la moitié de la superficie de plancher) est respectée ;

Considérant que les deux lucarnes permettent d'y installer une belle chambre avec salle de douche attenante qui répond aux normes de confort d'aujourd'hui ; que les lucarnes sont largement vitrées ;

Considérant que les lucarnes sont implantées en recul par rapport aux façades, mais qu'elles ont 1,55m de hauteur, objet de la dérogation au règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que :

- La dérogation est minime (34 cm en façade avant et 69 en façade arrière)
- Elle permet une hauteur sous plafond correcte
- Les lucarnes sont largement vitrées et s'inscrivent dans l'esthétique existante de la maison unifamiliale :

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

En vertu des dispositions de l'article 126 §6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la commission de concertation décide :

- d'accorder la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les lucarnes.