

**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING -  
STEDENBOUW**

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 442 van de vergadering van 10/03/2017 om 09h00.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/603474/2016 (1)**

<u>Ligging</u> :	Heilige-Familieplein 4
<u>Ontwerp</u> :	regulariseren van de bestaande dakkapellen, van het sluiten van de balkons aan de achtergevel en van het wijzigen van de interne structuur, bouwen van een dakkapel aan de achterzijde van het gebouw
<u>Zonering</u> :	Gew.B.P. : typisch woongebied Bijzonder bestemmingsplan. : BBP nummer 2 KB van 19/09/1951 Verkaveling : nihil;
<u>Aanvrager</u> :	Mijnheer en Mevrouw Juan Manuel et Maria Marta LEON TAPIA-GONZALEZ GONZALEZ
<u>Motieven</u> :	afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen) toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
<u>Onderzoek</u> :	van 09/02/2017 tot en met 23/02/2017
<u>Klachten/Opmmerkingen</u> :	0
<u>Argumenten</u> :	nihil
<u>Advies</u> :	

Gezien het goed zich bevindt in een typisch gebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Gezien het goed zich eveneens bevindt in een BBP nr2 vastgelegd bij koninklijk besluit van 19/09/1951 en dat de aanvraag niet in overeenstemming is met dit plan;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 09/02/2017 tot en met 23/02/2017 en dat geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de aanvraag enerzijds het regulariseren van de bestaande dakkapellen, van het sluiten van de balkons aan de achtergevel en van het wijzigen van de interne structuur betreft, en anderzijds, het bouwen van een nieuwe dakkapel aan de achterzijde van het gebouw;

Overwegende inderdaad dat:

- De dakkapel aan de voorzijde groter is dan toegestaan in de voorgaande stedenbouwkundige vergunning die dateert van 16/03/1959; dat deze hierdoor afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening gezien deze hoger is dan de toegestane maximale hoogte van 1.25m; dat deze dakkapel vermoedelijk dateert van bij het oprichten van het gebouw;
- De garagepoorten werden gewijzigd zonder voorafgaande vergunning;
- De balkons aan de achterzijde werden gesloten ter hoogte van het gelijkvloers en de

eerste verdieping;

- De achtergevel werd plaatselijk verhoogd ter hoogte van de dakverdieping, waardoor deze afwijkt van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan voor wat betreft het bouwprofiel;
- Een groot terras werd aangelegd met bijhorende balustrade en buitentrap, hetgeen afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft bouwdiepte en -hoogte;
- Drie ramen in de achtergevel vervangen werden door een raam en een schuifdeur;
- Een lift werd geplaatst in het gebouw;
- Diverse niet structurele ingrepen werden uitgevoerd aan de binnenzijde van de woning;

Overwegende dat deze wijzigingen niet tegenstrijdig zijn met de goede ruimtelijke aanleg, en bijgevolg aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de huidige aanvraag eveneens het bouwen van een nieuwe dakkapel betreft aan de achterzijde van het gebouw; dat deze afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de maximale hoogte;

Overwegende dat deze dakkapel voorzien wordt in het 2<sup>e</sup> niveau van het dak, boven de huidige dakuitsprongen;

Overwegende dat het voorgestelde volume van de dakkapel niet aanvaardbaar is, gezien deze zeer imposant is, zich in het 2<sup>e</sup> niveau van het dakvolume bevindt, en dat het dak al zeer grote uit- en insprongen kent;

Overwegende dat de naburige huizen ook over dakkapellen beschikken in de achtergevel, maar nooit 2 dakkapellen boven elkaar in hetzelfde dakvlak;

Overwegende inderdaad dat het merendeel van het hellend dak zou verdwijnen, en dat het karakter van een ééngezinswoning met gabariet G+1 +T meer lijkt op een G+3, hetgeen zich niet integreert in de naburige stedenbouwkundige context ;

Overwegende bovendien dat de woning al over zeer ruime slaapkamers beschikt, en dat een extra slaapkamer met beperktere afmetingen mogelijk is zonder een extra dakkapel te voorzien;

**GUNSTIG ADVIES unaniem** en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting op voorwaarde:

- De voorziene uitbreiding onder de vorm van een nieuwe dakkapel aan de achterzijde te verwijderen.

De afwijkingen aan de artikels 4 en 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan voor de hierboven vermeldde redenen.

De afwijking aan artikel 12 van titel III van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt toegestaan voor de regularisering van de dakkapel aan de voorgevel. De afwijking voor de nieuwe dakkapel aan de achtergevel wordt geweigerd voor de hierboven vermeldde redenen.

De afwijking aan het bijzonder bestemmingsplan nr.2 met betrekking tot het bouwprofiel wordt toegestaan voor de hierboven vermeldde redenen.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 441 de la séance du 10/03/2017 à 09h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/600582/2016 (2)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 291

Objet : régulariser les travaux déjà réalisés (extension du rez-de-chaussée et construction d'une lucarne en versant arrière de toiture) et apporter quelques transformations intérieures à la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Quentin et Rozina MICHAUX

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 : 09/02/2017 au 23/02/2017

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 d'une part, à régulariser les travaux déjà réalisés et d'autre part, à apporter quelques transformations intérieures à la maison unifamiliale ;

Considérant que les travaux à régulariser concernent la transformation de la terrasse couverte à l'arrière du rez-de-chaussée en volume fermé et la construction d'une lucarne en versant arrière de la toiture ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant dès lors que le rez-de-chaussée a été agrandi d'un peu moins de 30m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette extension présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur totale du rez-de-chaussée est plus importante que celle des deux immeubles contigus ;

Considérant néanmoins que la façade arrière a été placée dans l'alignement de la façade déjà existante aux étages et les murs mitoyens n'ont dès lors pas dû être rehaussés ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une lucarne a été réalisée en versant arrière de toiture afin de pouvoir accéder plus aisément aux combles ;

Considérant que la lucarne déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle se situe à moins d'un mètre de la limite mitoyenne et que la partie verticale présente une hauteur supérieure à 1.25m (1.80m) ;

Considérant néanmoins que ces dérogations sont minimes et acceptables ;

Considérant en effet que l'immeuble voisin de gauche présente un profil de toiture légèrement plus important que celui de la demande ;

Considérant que plusieurs immeubles avoisinants présentent également des lucarnes ;

Considérant que le placement de fenêtre de toit tel que réalisé en versant avant de toiture est dispensé de permis d'urbanisme dans le cas présent ;

Considérant que la demande vise également à réaliser des transformations :

- Au rez-de-chaussée : aménager un cabinet de kinésithérapie au entraînant le placement de nouvelles cloisons
- Au premier étage : modification de cloisons (démolition et placement de nouveaux éléments)

Considérant que le cabinet paramédical reste accessoire à la fonction principale de logement unifamilial ;

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

Considérant néanmoins que les plans d'origine font état d'une cour couverte dallée mais au-delà, le jardin est de pleine terre ;

Considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle présente une dérogation aux prescriptions du titre I, article 13 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant également que les portes d'entrée et de garage ont été remplacées par de nouvelles portes en PVC blanc ;

Considérant que la maison a été construite en 1939 et présente quelques éléments architecturaux d'époque ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de présenter une proposition alternative en choisissant des éléments qui s'intègrent plus harmonieusement à la composition de la façade ;

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

- présenter une proposition alternative pour la porte de garage et la porte d'entrée en choisissant des éléments qui s'intègrent plus harmonieusement à la composition de la façade, afin de supprimer l'infraction ;
- prévoir une zone plantée de pleine terre pour un minimum de 50% de la superficie de la cour ;

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (article 4) et à celles du règlement communal sur les bâtisses en termes de lucarnes sont accordées en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 442 de la séance du 10/03/2017 à 10h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/582721/2015 (3)**

Localisation : Clos Albert Marinus 2

Objet : régulariser une extension sur deux niveaux à l'arrière, la modification des châssis en façade, la modification de l'escalier extérieur à l'arrière et les modifications intérieures au rez-de-chaussée, percer une trémie et aménager un escalier d'accès aux combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPA N° 2 du 19/09/1951  
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Philippe DEREPEPE

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 09/02/2017 au 23/02/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°2 du 19/09/1951 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser une extension sur deux niveaux à l'arrière, la modification des châssis en façade, la modification de l'escalier extérieur à l'arrière et les modifications intérieures au rez-de-chaussée, percer une trémie et aménager un escalier d'accès aux combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 09/02/2017 au 23/02/2017 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit d'une part de régulariser les modifications faites après l'obtention du permis précédent n°16.614 du 04/07/2000 pour l'extension à l'arrière et plus précisément :

- La modification des châssis en façade avant,
- L'agrandissement des extensions en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage,
- La modification de l'escalier extérieur,
- La modification des espaces au niveau du rez-de-chaussée en touchant la structure porteuse ;

Considérant que les modifications en façade avant et à l'intérieur sont minimales et sont acceptables ;

Considérant que les extensions en façade arrière et l'escalier extérieur dérogent aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur (art.6) et la profondeur (art.4) et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°2 en ce que la totalité des interventions à régulariser déroge à l'implantation et au gabarit maximal autorisé ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné :

- La présence d'un gabarit plus important du voisin de gauche,
- La faible taille des dérogations,

Considérant néanmoins que le projet doit se conformer aux prescriptions du code civil en termes de vues droites et obliques (escalier et fenêtre latérale de l'extension au 1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant que la demande prévoit d'autre part de créer un nouvel escalier vers les combles et d'aménager un emplacement de parking en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge aux règlements communal et régional d'urbanisme en ce qu'un aménagement comme emplacement de parking est interdit par ceux-ci;

Considérant en effet que le procès-verbal n°136/02 a été dressé le 08/07/2002 pour l'aménagement de la zone de recul en parking ;

Considérant que la dérogation n'a pas été demandée ni motivée, et constitue un appauvrissement de ce tronçon de la rue ;

Considérant qu'actuellement, dans les faits, cette dérogation a été supprimée étant donné qu'un muret en moellons a été construit ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer l'emplacement dessiné dans la zone de recul et d'introduire des plans corrigés conformes aux prescriptions urbanistiques ;

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

- détailler tous les matériaux en façades avant et arrière,
- supprimer l'emplacement de parking en zone de recul et prévoir des plantations dans la zone de recul,
- se conformer aux prescriptions du code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques pour les interventions à l'arrière.

Bruxelles développement urbain - direction de l'urbanisme s'abstient

En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur (article 6) et la profondeur (article 4) et au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le gabarit sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

La dérogation à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul) est refusée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 442 de la séance du 10/03/2017 à 10h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/592066/2016 (4)**

Localisation : Avenue Chapelle-aux-Champs de 37 à 39  
Objet : construire deux maisons unifamiliales mitoyennes de trois façades sur le terrain  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : lotissement 237 du 28/06/1976;  
Demandeur : S.A. LEVELL CONCEPT représentée par Monsieur Sébastien VAN ESCH  
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)  
Enquête : 09/02/2017 au 23/02/2017  
Plaintes/Remarques : 1  
Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Avis de la commission de concertation du 14/10/2016 :

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 dans le permis de lotir n°237 approuvé par arrêté royal du 28/06/1976 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à construire deux maisons unifamiliales accolées présentant chacune trois façades ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/09/2016 au 29/09/2016 et qu'une remarque a été introduite ;

Considérant que la remarque porte sur la hauteur, la pente de garage et les fenêtres de la façade en vis-à-vis du n°35 ;

Considérant en effet qu'elle présente également une dérogation aux prescriptions du permis de lotir au niveau des lucarnes (développement au-delà des 2/3) ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme :

- Au titre I, article 6 en termes de lucarnes dont le développement est supérieur au 2/3 de la largeur de la façade ;
- Au titre VIII, article 3 au niveau de la rampe qui présente une pente supérieure à 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;

Considérant que le nouveau bâtiment est implanté dans la zone de construction définie pour le lot n°1 et en zone D définie par le plan particulier d'affectation du sol n°8 abrogé le 06/03/2006 mais dont les prescriptions restent d'application dans le présent permis de lotir ;

Considérant que la demande respecte les prescriptions de ce permis de lotir en ce que :

- Point de vue implantation : le nouveau bâtiment s'implante à 5m en retrait de l'alignement, à 6m de l'alignement côté avenue du Gobelet d'Or, à 3m de la limite arrière (avec la

propriété n°21 avenue du Gobelet d'Or) et à 3m de la limite avec le lot n°2 du même permis de lotir non encore bâti,

- Point de vue gabarit : la hauteur sous corniche de la nouvelle construction est de 6m, le maximum autorisé,
- Point de vue pente de toiture : les versants présentent une inclinaison de 50° par rapport à l'horizontale (minimum requis 40°),
- chaque habitation dispose d'un garage ;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de recul, les prescriptions du permis de lotir précisent que sa clôture à l'alignement doit être constituée d'un petit mur de 30cm de haut et de 20cm d'épaisseur, éventuellement doublée par une haie de maximum 1,20m de haut ;

Considérant qu'il en est de même pour les clôtures latérales ;

Considérant que les clôtures du jardin sont constituées de haies de maximum 1.50m de haut ;

Considérant que le gabarit proposé est de R+1+T à versants comme pour la plupart des immeubles isolés environnants ;

Considérant qu'il s'agit d'un seul bâtiment composé de deux maisons spatialement identiques et symétriques ;

Considérant que chaque habitation est composée d'un demi niveau en sous-sol (garage, chaudière), d'un rez-de-chaussée (cuisine-salle à manger d'un côté et salon de l'autre), d'un premier étage comprenant deux chambres (une avec salle de bains et une avec salle de douche) et un wc, des combles comprenant deux chambres et une salle de douche ;

Considérant que la rampe d'accès au garage présente une pente trop importante (20, 5%), ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que même si la rampe se situe en zone de recul aménagée en jardin, les conditions de sécurité de tous les usagers ne sont pas assurées vu la faible longueur et la forte inclinaison de la pente ;

Considérant que même les pentes voisines auxquelles la note explicative fait référence sont moins fortes que celle prévue dans le projet ;

Considérant qu'en termes de matériaux, le projet propose :

- Des plaquettes de briques de terre cuite de teinte grise pour les façades,
- Des tuiles plates en micro-béton de ton gris anthracite,
- Le zinc naturel et des plaques de ciment renforcées de ton gris foncé pour la corniche et le revêtement des chiens-assis,
- L'aluminium thermolaqué de ton gris quartz pour les châssis,
- La pierre bleue pour les seuils ;
- Une tôle en aluminium thermolaqué de ton gris quartz au-dessus de la porte d'entrée,
- Des pavés de ton gris pour les accès ;

Considérant que la largeur de la lucarne en versant arrière de toiture dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant qu'il s'agit d'un élément d'un seul tenant présentant une grande partie non vitrée permettant de rendre habitable l'espace sous la toiture ;

Considérant que les matériaux proposés et les teintes choisies ne confèrent aucune expression architecturale de qualité ;

Considérant en effet que cette façade ne présente que deux petites baies et deux portes (entrée et garage) ;

Considérant que même s'il s'agit d'une façade orientée au Nord, c'est la façade principale de la



construction visible depuis l'espace public ;

Considérant en effet que le rapport entre les pleins et les vides n'est pas équilibré ;

Vu le manque d'intégration architecturale du projet et les dérogations sollicitées ;

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

Avis de la commission de concertation du 10/03/2017 :

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 14/10/2016, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du cobat ;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés au service de l'urbanisme en date du 23/01/2017 ;

Considérant qu'ils ont été à nouveau soumis à l'enquête publique et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que l'objet de la demande est inchangé vu qu'il s'agit toujours de la construction de deux maisons unifamiliales ;

Considérant que la dérogation relative à la largeur des lucarnes (supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade) à l'arrière a été supprimée ;

Considérant en effet que la largeur est passée de 11.75m à 9m ;

Considérant que les lucarnes des chambres de coin ont été réduites mais qu'elles disposent encore chacune d'une fenêtre sur le pignon ;

Considérant que la dérogation au niveau de la pente vers les garages est maintenue : la pente vers le garage de la maison n°37 et de 15%, celle vers le garage de la maison n°39 est de 12% vu que la rue présente elle aussi une légère pente ;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir de 1976 sont très claires en ce qui concerne la zone de recul puisqu'elles confirment la prescription déjà existante dans le règlement communal sur les bâtisses datant de 1956 précisant que la rampe vers le garage ne peut dépasser 5cm par mètre ;

Considérant que le titre VIII du règlement régional d'urbanisme approuvé en 2006 reprend également cette prescription en son article 3 ;

Considérant que le niveau du trottoir représenté sur les plans, passe de -0.25 à -0.50 au niveau de la coupe BB et que le niveau du terrain a été modifié dans les coupes BB et CC ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation précédente avait déjà précisé que même si la rampe se situe en zone de recul aménagée en jardin, les conditions de sécurité de tous les usagers ne sont pas assurées vu la faible longueur et la forte inclinaison de la pente ;

Considérant que la note explicative corrigée reprend comme seule motivation que la zone de recul est bien visible de tous les usagers ;

Considérant que la diminution proposée n'est pas suffisante et qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions existantes dans les différentes réglementations en vigueur ;

Considérant que les modifications apportées aux façades ne sont pas convaincantes ;

Considérant en effet que les matériaux et les teintes restent identiques, ne confèrent toujours pas une expression architecturale de qualité ;

Considérant que l'ajout d'une saillie en façade avant ne présentant qu'un faible nombre d'ouverture alourdit encore le projet ;

Considérant que les dimensions de ces saillies ainsi que le fait qu'elles interrompent la corniche n'apportent aucune finesse à l'ensemble de la façade ;

Considérant de plus que ces interventions présentent une dérogation aux prescriptions du permis de lotir en ce que la hauteur sous corniche maximale de 6m n'est plus respectée ;

Considérant que ces interventions sont disproportionnées par rapport à la façade dont le rapport entre les parties pleines et les parties vitrées ne confère aucune qualité au dessin de la façade ;

Considérant que le caractère répétitif des baies appauvrit encore la composition de la façade avant ;

Considérant que la forte pente de la toiture (50°), les grandes surfaces pleines et le peu de baies présentes en façades donnent un caractère massif à la construction ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction de maisons unifamiliales fonctionnelles mais qui ne présente aucune qualité architecturale intéressante que ce soit en volumétrie ou en expression de façade ;

Considérant qu'il est rappelé qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne les clôtures de la zone de recul (muret de 30cm de hauteur sur 20cm d'épaisseur doublé d'une haie de maximum 1.20m de hauteur) ;

Considérant que le projet modifié ne tient pas suffisamment compte des remarques émises par la précédente commission de concertation ;

Considérant en effet que de manière générale, la pente de garage reste trop importante, que la composition de la façade n'est pas améliorée et qu'il n'a pas été tenu compte des remarques relatives à la zone de recul ;

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 442 de la séance du 10/03/2017 à 11h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/599703/2016 (5)**

- Localisation : Avenue des Cerisiers 212
- Objet : rehausser l'immeuble d'un étage complet comprenant deux logements et prolonger la cage d'escalier au-dessus de ce nouveau volume en vue d'aménager deux terrasses sur une partie de la nouvelle toiture plate de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Arnaud Leporcher
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
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 : 09/02/2017 au 23/02/2017
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - cette dérogation risque d'entraîner la rehausse généralisée des immeubles voisins  
- l'utilisation des terrasses risque d'entraîner des nuisances sonores dans le voisinage  
- deux appartements créés et aucune place de parking  
- nous avons accepté de réduire nos prétentions quant au bâti et à la terrasse prévues au n° 208  
- en autorisant le projet vous ouvrirez la porte à tous les autres voisins souhaitant rehausser leur immeuble  
- demandent à la commission de concertation d'empêcher la réalisation des terrasses et que la dérogation concernant la hauteur du bâtiment fasse l'objet d'une réflexion approfondie

### Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble existant par la construction d'un étage supplémentaire complet comprenant deux appartements et d'une extension supplémentaire au-dessus de celui-ci comprenant la prolongation de la cage d'escalier donnant accès à deux nouvelles terrasses ;

Considérant qu'elle présente plusieurs dérogations :

- à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les nouveaux volumes et les terrasses dépassent les profils des immeubles contigus,
- à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant présente une hauteur plus importante que les immeubles voisins,
- au règlement communal sur les bâtisses en ce que le revêtement proposé est un bardage de bois,

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique et que deux réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur les dérogations de gabarit sollicitées ainsi que sur l'absence d'emplacement de parking supplémentaire ;

Considérant en effet qu'un permis d'urbanisme pour le bien implanté un peu plus haut dans l'avenue, situé avenue des cerisiers n°208, n'a été délivré le 26/05/2016 qu'après une grande réduction en volumétrie et avec des reculs importants en façades arrière et avant ;

Considérant que l'immeuble compte actuellement un rez-de-chaussée commercial, un garage et deux étages comprenant chacun un appartement de deux chambres du côté de l'avenue Heydenberg et un appartement d'une chambre du côté de l'avenue des Cerisiers ;

Considérant que le sous-sol comprend des caves et des locaux communs ;

Considérant que le plan du sous-sol joint à la demande ne permet pas de voir les éventuelles modifications apportées à ce niveau ;

Considérant que la destination de tous les locaux n'est pas reprise et que dès lors il n'est pas possible de vérifier si les nouveaux logements disposent d'un local de rangement ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance que chacun des appartements aura une cave privative et que les caves existantes seront redistribuées entre les différents appartements ;

Considérant que l'étage supplémentaire est construit en prévoyant un très léger recul par rapport à la façade avant (énoncé dans la note explicative mais difficilement visible sur les plans) et dans l'alignement de la façade arrière ;

Considérant que la cage d'escalier est prolongée d'un niveau supplémentaire afin d'accéder à deux terrasses aménagées sur les côtés de la nouvelle toiture plate de l'étage ajouté ;

Considérant que les logements proposés sont de type deux chambres se limitant à respecter les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que les cuisines se situent dans les séjours, ce qui permet notamment de prévoir un logement de deux chambres du côté de l'avenue des Cerisiers alors qu'aux étages inférieurs, il s'agit d'un appartement ne comprenant qu'une chambre avec une cuisine séparée ;

Considérant que construire dans l'alignement des façades arrière vu l'angle aigu de l'îlot entraîne des vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le volume projeté de l'étage supplémentaire présente des dérogations en profondeur et en hauteur car il dépasse les constructions voisines de l'ordre de 2m du côté de l'avenue des Cerisiers et de l'ordre de 1m du côté de l'avenue Heydenberg ;

Considérant que la rehausse d'un deuxième niveau au niveau de la volumétrie et la prolongation de la cage d'escalier ainsi que l'aménagement de terrasses présentent les mêmes dérogations en termes de gabarit ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car ces interventions ne respectent pas le bon aménagement des lieux, que les terrasses impliquent des vues plongeantes vers les propriétés voisines et que d'autre part, le volume prolongeant la cage d'escalier, apparaissant comme un appendice incongru, est largement visible depuis de nombreux endroits autour du square Meudon ;

Considérant qu'en termes de matériaux, le projet propose l'utilisation de bois comme bardage en façade et de zinc au niveau de la corniche très présente (80cm de haut) alors que l'immeuble

existant est en briques avec des bandeaux de pierre ; que cette intervention est très visible vu l'absence de reculs ;

Considérant que le principe d'ajouter un niveau pourrait être envisageable vu que cet immeuble se situe sur l'angle de l'îlot et à proximité d'un vaste espace public (Square Meudon) et vu que les gabarits des autres immeubles d'angle sont plus importants mais que le projet tel que présenté n'est pas acceptable ;

Considérant en effet qu'une rehausse ponctuelle avec un programme moins important pourrait éventuellement être envisagée en présentant une volumétrie réduite et une expression architecturale plus légère ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée, 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° 442 de la séance du 10/03/2017 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/604249/2016 (6)**

Localisation : Chaussée de Stockel 81

Objet : transformer et étendre la maison en façade arrière, construire un escalier et agrandir la terrasse, régulariser l'extension latérale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Alexis et Sophie COLLART-VERSTRAETEN

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

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

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 09/02/2017 au 23/02/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et étendre la maison en façade arrière, à construire un escalier et à agrandir la terrasse, et à régulariser l'extension latérale de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/02/2017 au 23/02/2017 et qu'aucune lettre de réclamations ou d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit des extensions en façade arrière au niveau de la cuisine au bel-étage et du bureau accessoire au rez-de-chaussée ; que les extensions dérogent aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme étant donné qu'elles dépassent de plus de 3m le profil du voisin de gauche ;

Considérant que les extensions sont implantées à une distance de plus de 3m de la limite mitoyenne de gauche et n'auront pas d'impact sur les biens avoisinants ; que plusieurs constructions dans les environs immédiats ont des dimensions comparables ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que les nouveaux escaliers dépassent les hauteurs et profondeurs autorisées ; que néanmoins ces interventions sont situées à des distances appropriées et permettent de maintenir un accès aisé et direct vers le jardin ;

Considérant dès lors que les dérogations à la hauteur et la profondeur en façade arrière sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme qui stipule que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que cette dérogation n'a pas été demandée, ni motivée, qu'il y a déjà un abri de jardin dans la zone de cours et jardins en fond de parcelle, que la maison dispose de suffisamment d'espaces pour y prévoir un rangement pour vélos ;

Considérant que vu la situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, la proximité avec la zone de parc et un site « Natura 2000 » à l'arrière de la parcelle, et l'importance de maintenir une zone de recul latérale suffisamment large et cohérente, cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que ce côté de la chaussée est caractérisé par des petits groupes de maisons de type 3 façades avec des distances latérales similaires et qu'il y a lieu de conserver le caractère vert des zones latérales ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n° 601763 pour la régularisation d'une extension à l'arrière et débordant sur la zone de recul latérale pour le bâtiment voisin de droite a été refusé par le Collège des bourgmestres et échevins en date du 26/01/2017 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

- démolir les constructions érigées en infraction en zone de recul latérale,
- supprimer l'avancée au niveau du bel-étage en zone latérale en maintenant une zone latérale libre de toute construction de 3m,
- supprimer la clôture existante non conforme et la remplacer par une clôture ajourée avec une hauteur maximale de 1.80m afin d'augmenter la transparence et les vues vers la zone de parc, tout en permettant une sécurisation au niveau du jardin,

Considérant qu'en termes d'architecture en façade latérale, il y a lieu de revoir les proportions des pleins et vides des nouvelles extensions afin de diminuer les murs aveugles ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer l'infraction au niveau de la zone de recul, étant donné qu'elle propose de prévoir deux zones plantées devant l'entrée piéton de la maison ;

Considérant que la mise en conformité de la zone de recul a déjà été imposée par le précédent permis d'urbanisme et qu'il y a lieu de la remettre en conformité au plus vite et avant d'entamer les travaux pour l'extension à l'arrière;

Considérant que la conformité de l'abri de jardin existant n'a pas pu être vérifié ; qu'en effet la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation est dispensé de permis d'urbanisme pour autant que sa hauteur totale n'excède pas 3,00m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de vérifier la conformité de l'abri de jardin, quitte à demander sa régularisation :

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

- supprimer l'avancée au niveau du bel-étage en zone latérale en maintenant une zone latérale libre de toute construction de 3m,
- revoir les proportions des pleins et vides en façade latérale afin de diminuer les murs aveugles,
- supprimer la clôture existante et prévoir une clôture ajourée avec une hauteur maximale de 1.80m,
- démolir les constructions érigées en infraction en zone de recul latérale,
- vérifier la conformité de l'abri de jardin, quitte à demander sa régularisation.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme pour les extensions en façade arrière sont acceptées en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation à l'article 12 du règlement régional d'urbanisme pour les constructions en zone latérale est refusée en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.



## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 442 de la séance du 10/03/2017 à 14h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/604638/2016 (7)**

**Localisation** : Avenue Marcel Thiry de 12 à 14

**Objet** : rénover les terrasses des façades arrière et latérale gauche et isoler et placer un crépi sur la façade latérale gauche avec retour en façades avant et arrière de l'immeuble

**Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : PPAS numéro 40bis  
AR du 09/04/1981  
Lotissement : néant;

**Demandeur** : A.C.P. ATLANTA représentée par Monsieur Arnaud HANQUET

**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** : 09/02/2017 au 23/02/2017

**Plaintes/Remarques** : 0

**Argumentation** : néant

### **Avis** :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°40bis approuvé le 09/04/1981 et qu'elle en respecte les prescriptions ;

Considérant que la demande consiste en la rénovation complète des terrasses des façades arrière et latérale gauche de l'immeuble et en l'isolation de la façade latérale gauche avec retour en façades avant et arrière de l'immeuble à appartements de gabarit R+7+penthouse et présentant quatre façades;

Considérant que les balcons sont constitués de dalles de béton en porte-à-faux de 1,40m par rapport à la façade ;

Considérant que la finition carrelée de ces terrasses est fissurée en de nombreux endroits, que les ciels des terrasses présentent des dégradations de béton importantes et que les bandeaux des dalles de structure sont fortement dégradés ;

Considérant que pour parer à la chute accidentelle d'éclats de béton, des filets ont été placés autour des bandeaux en guise de mesures conservatoires ;

Considérant qu'après réalisation de sondage, il ressort que les étanchéités des terrasses sont en mauvais état laissant l'eau s'infiltrer dans les dalles de structure ;

Considérant dès lors que les travaux visent à décaper la finition, la chape et l'étanchéité existantes, à procéder aux réparations nécessaires, à découper les bandeaux, à reconstruire de nouveaux bandeaux par cornière en acier ancrée dans la dalle, à prévoir une finition du nouveau bandeau par la pose d'un capot et d'un couvre-mur en aluminium thermolaqué, à poser une nouvelle étanchéité et de nouvelles finitions de carrelage et à repeindre les ciels des terrasses ;

Considérant que de nouveaux garde-corps sont également prévus en aluminium thermolaqué

(remplissage en vitrage grisé transparent) ;

Considérant que le choix de la teinte gris clair est proche de la teinte de l'aluminium anodisé de manière à s'intégrer harmonieusement avec les éléments existants maintenus ;

Considérant que la rénovation des façades consiste en le placement d'une isolation et d'un enduit d'une épaisseur totale de 14cm ;

Considérant que le nouveau revêtement en enduit déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant cependant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré pour le même immeuble (permis d'urbanisme 19.990 du 24/01/2013) pour l'isolation et la pose d'un enduit sur une des façades latérales avec retours sur les façades avant et arrière ;

Considérant que la dérogation avait été accordée étant donné que c'est le type de revêtement le plus adéquat pour ce type de travaux et que l'enduit était de teinte similaire au revêtement existant ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable vu qu'il s'agit de garantir l'homogénéité de l'intervention ;

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en termes d'enduit est accordée en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 442 de la séance du 10/03/2017 à 14h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PUFD/589294/2017 (8)**

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 4

Objet : installer une micro-centrale d'épuration et un réseau séparatif reprenant les eaux de toitures, pour les diriger vers une mare

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

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier Maingain et Patrick Lambert

Motifs : Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

Enquête : 09/02/2017 au 23/02/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Vu que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 ;

Vu que la demande se situe dans le site protégé du Moulin de Lindekemaële, classé le 30/03/1989 ;

Considérant que l'avis conforme de la commission royale des monuments et sites n'a pas encore été émis ;

Considérant que la demande se situe à moins de 60 m de la zone Natura 2000 de *La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe*, et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences sur ce site ;

Considérant qu'un rapport des incidences environnementales n'est quant à lui pas requis par l'annexe B du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande consiste en l'installation d'une micro-station d'épuration enterrée destinée à épurer les eaux usées de la villa Hannecart, et par la pose d'un réseau séparatif acheminant les eaux de pluie vers la mare voisine ;

Considérant que la villa est actuellement occupée par l'école supérieure communale des arts et de

l'image : salle de classe informatique au rez-de-chaussée, conciergerie au 1<sup>er</sup> étage et salle de jeux au 2<sup>e</sup> ; jusqu'en 2011, le chenil de la police occupait le sous-sol ;

Considérant que les eaux usées de ce bâtiment étaient anciennement évacuées vers la mare voisine, non reliée aux étangs et à la Woluwe proches ; cette mare servait donc de lagunage naturel, au détriment de l'environnement ;

Considérant qu'actuellement ces eaux sont stockées dans une citerne vidée hebdomadairement, ce qui entraîne des surcoûts ;

Considérant que le projet, une fois réalisé, permettra de recharger la mare en eau de pluie et en eau épurée, ce qui augmentera son niveau d'eau chroniquement déficitaire ;

Considérant que la station d'épuration se présente sous la forme d'une cuve circulaire en béton de 2,5 m de diamètre et 2,42 m de hauteur (12,2 m<sup>3</sup>), posée sur un radier de 20 cm d'épaisseur ; une rehausse de 30 cm surmontée d'une taque visible en surface sera posée ; 3 compartiments la composent : débourbeur-dégraisseur, réacteur biologique et clarificateur ;

Considérant qu'une prise et sortie d'air seront nécessaires pour le fonctionnement de la station, à placer hors sol contre la Villa, ce qui nécessite de soigner ces finitions ;

Considérant en effet que le tuyau d'aération doit remonter le long de la façade arrière ; qu'il y a lieu d'assurer la discrétion de ce dispositif d'aération ;

Considérant que 15 m<sup>3</sup> de terre seront excavés, le tout sous un chemin en dolomie ;

Considérant dès lors que l'impact de la présence de la station est nul sur l'environnement et le paysage, mais que son fonctionnement permettra un retour positif : recharge des eaux de la mare, avantage tempéré par des coûts de fonctionnement (électricité) ;

Considérant que les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées seront respectivement d'un diamètre de 125 mm et 110 mm ;

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

La commune, demanderesse, s'abstient.

- Envoyer pour accord préalable à la direction des monuments et sites de Bruxelles Développement Urbain : la description de la position de l'exutoire de la conduite d'eau au niveau de la mare et le tracé de la tranchée et l'emprise du chantier ;
- Prévoir des mesures de protection pour protéger le tronc de l'arbre situé à proximité du futur point du rejet dans la mare

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 442 de la séance du 10/03/2017 à 15h00

### **Demande de permis d'urbanisme PU/605107/2016 (9)**

Localisation : Avenue de Mai 91

Objet : permis modificatif : ajouter un penthouse au 4<sup>ème</sup> étage et modifier les locaux communs de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : n°204;

Demandeur : S.A. SOGERIM CONSTRUCTION représentée par Monsieur Laurent Delgouffre

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

Enquête : 09/02/2017 au 23/02/2017

Plaintes/Remarques : 13 + 1 pétition de 54 signatures

Argumentation :

- l'examen des plans permet de constater que ces plans ne respectent pas le permis de lotir et ont un impact destructeur sur la jouissance paisible (impact sur la luminosité et l'ombrage, vues directes, nuisances sonores...)
- conséquences néfastes pour la convivialité dans le quartier à maisons unifamiliales
- le projet du n° 99 visait à construire un « duplex », il n'était pas question d'ajouter un quatrième étage et pas concerné par le permis de lotir
- la toiture verte prévue sera considérablement réduite (inondations ?)
- l'emplacement supplémentaire prévu dans le garage posera problème
- risque que tous les immeubles de la rue aient la possibilité d'être rehaussés

### 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 permis de lotir n°204 approuvé le 18/01/1973 et modifié le 29/01/2015 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise à modifier le permis d'urbanisme n°PU/566806/2015 délivré le 07/01/2016 ;

Considérant que ce permis d'urbanisme prévoit la construction d'un immeuble de gabarit R+3 comprenant 6 appartements et 6 emplacements de parking sur une parcelle présentant deux façades côté rue (avenue de Mai et rue Crocq) et une façade arrière ;

Considérant que l'objet de la présente demande vise la construction d'un quatrième niveau ce qui

implique une dérogation au permis de lotir en termes de gabarit ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique et que 13 réclamations ainsi qu'une pétition de 54 signatures ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur le non-respect du permis de lotir, les conséquences que cela induit, le risque de précédent,.... ;

Considérant en effet que le gabarit du permis de lotir initial est de R+3 ; que dès lors, la totalité du projet est en dérogation ;

Considérant que l'objet de la modification du permis de lotir approuvée récemment visait uniquement la possibilité de construire des immeubles de rapport sur certains lots et non pas uniquement des maisons unifamiliales sans remettre le gabarit en question ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme présente donc une dérogation au permis de lotir qui porte atteinte à une donnée essentielle du permis de lotir de 1973 et ne peut dès lors être acceptée ;

Considérant que le permis de lotir comportant plusieurs lots garantit l'habitabilité de chacun des lots ; que la présente demande met en péril l'équilibre de l'ensemble ;

Considérant en effet que le rapport entre la hauteur de la façade arrière (12m) et la distance entre cette façade arrière et la limite de la parcelle (2.55m) n'est pas acceptable ;

Considérant en effet que la rehausse de l'ascenseur est placée à l'endroit le plus défavorable, à 2.55m de la limite de la propriété ; que dès lors, l'accès à un étage supplémentaire ne peut pas être envisagé ;

Considérant de plus que l'immeuble se situe à proximité de l'angle aigu de l'îlot ;

Considérant que cette situation réduit la luminosité des logements qui se trouvent à proximité de cet endroit ; que de ce point de vue, la demande ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que cet étage supplémentaire qui ne présente aucun retrait côté avenue de Mai, ni côté intérieur d'îlot, induit des vues plongeantes dans les jardins avoisinants et une perte de luminosité en intérieur d'îlot ;

Considérant que le lot n°14 du même lotissement, dont le permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale vient d'être délivré (permis d'urbanisme n°566808 délivré le 19/01/2017) en supprimant les dérogations sollicitées, présente une profondeur réduite vu sa situation à proximité de l'angle et des autres lots ;

Considérant que la coupe AA montre clairement que la hauteur de la rehausse le long de l'avenue de Mai met en péril l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

Considérant que la motivation explicitée dans la présente demande se base essentiellement sur le fait que les immeubles voisins présentent des murs pignons en attente ; que néanmoins, cette rehausse du n°99 avenue de Mai a été autorisée dans le cadre d'une création d'un duplex, sans augmenter le nombre de logements ;

Considérant cependant que le projet ne tire pas profit de ces murs ;

Considérant en effet que les raccords ne sont pas étudiés de manière qualitative (terrasse en recul par rapport à l'immeuble d'angle, traitement en escalier avec les toitures voisines à versants) ;

Considérant que l'intervention proposée est massive et ne s'intègre pas dans le cadre urbain environnant ;

Considérant qu'en ce qui concerne les remarques du SIAMU, l'accès à la machinerie d'ascenseur n'est pas garanti pour les services de secours car il nécessite de passer par l'appartement penthouse et non par les parties communes de l'immeuble ;

**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° 442 de la séance du 10/03/2017 à 15h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/606154/2016 (10)**

**Localisation** : Chaussée de Stockel 32

**Objet** : construire une nouvelle toiture en pente, créer une lucarne en façade arrière et modifier des aménagements intérieurs

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

**Demandeur** : Monsieur et Madame Kevin et Nina BEGON - CAVECCHI

**Motifs** : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
dérogation à l'art.12 du titre III du RCU (hauteur lucarne)

**Enquête** : 09/02/2017 au 23/02/2017

**Plaintes/Remarques** : 0

**Argumentation** : néant

**Avis** :

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

Considérant que la demande vise à construire une nouvelle toiture en pente, à créer une lucarne en façade arrière et à modifier des aménagements intérieurs;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/02/2017 au 23/02/2017 et qu'aucune lettre de réclamation ou d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la maison datant de 1959 n'a jamais fait l'objet de grandes transformations et dispose de deux chambres ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle toiture en pente qui s'aligne au gabarit de la toiture du voisin de gauche, pour y créer une chambre et une salle de bains complémentaire ;

Considérant que la nouvelle toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse partiellement de plus de 3m le gabarit de la toiture du voisin la moins haute ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est minime, qu'elle se situe en retrait par rapport à la façade, ne nuit pas aux qualités d'habitabilité des voisins et permet à la maison de disposer de trois chambres confortables ;

Considérant que la nouvelle lucarne en façade arrière déroge à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme en ce que sa hauteur dépasse le maximum autorisé de 1.25m ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public, qu'elle permet d'avoir un apport de lumière et une hauteur sous plafond suffisante

et qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de tout ce qui précède que le projet répond au bon aménagement des lieux :

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.



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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°442 de la séance du 10/03/2017 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/620823/2016 (11)**

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 4

Objet : régulariser le changement d'affectation des deux garages en un logement et une surface commerciale, et régulariser la construction des annexes à l'arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : 229 du 02/07/1975;

Demandeur : Monsieur Michel PIERART

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)  
dérogation au permis de lotir n°229 : profondeur

Enquête : 09/02/2017 au 23/02/2017

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n° 229 du 02/07/1975 et qu'il n'est pas conforme à celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation des deux garages en un logement et une surface commerciale, et à régulariser la construction des annexes à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/02/2017 au 23/02/2017 et que deux demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant qu'actuellement deux permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien concerné ; qu'un permis d'urbanisme n°12.542 pour la construction de l'immeuble a été délivré en date du 15/10/1975 et qu'un permis d'urbanisme n°13.564 a été délivré en date du 22/02/1983 pour modifier une porte de garage ;

Considérant que suite au placement d'un abri de bus devant une des deux portes de garage, et ce avant la mise en œuvre du permis n°12.542, ce dernier a été modifié, ce qui a été confirmé par le permis n°13.564 en supprimant une porte de garage et en modifiant la porte de garage de droite ; qu'en effet ce dernier permis d'urbanisme autorise de remplacer la porte de garage de type porte levante en porte de garage ouvrante en trois parties avec la condition suivante : « la porte de garage ne peut faire saillie sur la voie publique lors des manœuvres d'ouvertures » ;

Considérant que les deux emplacements à l'intérieur du bâtiment sont de ce fait confirmés ; que depuis de nombreuses années, cet arrêt de bus n'existe plus ;

Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné dans la note explicative, aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour une enseigne à cette adresse ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est composé comme suit : hall d'entrée avec escalier, débarras, deux caves, local compteurs, garage pour deux voitures ;

Considérant que le garage a été transformé en un appartement et une surface commerciale et que des travaux structurels ont été exécutés sans permis préalable étant donné que :

- des extensions ont été construites pour y mettre la chambre de l'appartement et les sanitaires pour le commerce
- des percements ont été faits au niveau des murs porteurs ;

Considérant que le demandeur est aussi l'architecte du bâtiment et son gestionnaire depuis toutes ces années ;

Considérant que l'actuelle demande de régularisation a été introduite dans le cadre d'une mise en vente du bien ;

Considérant que le code bruxellois de l'aménagement du territoire stipule dans son article 330 que :

*« Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable et accomplis avant le 1er juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.*

*Ce permis ne peut être délivré que si les actes et travaux sont conformes à l'affectation planologique ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés, et que l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1er juillet 1992.*

*Toutefois, le permis sera refusé si les actes et travaux ont eu pour but ou pour conséquence de créer des logements ne répondant manifestement pas au titre II du règlement régional d'urbanisme fixé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006. »*

Considérant que la demande de régularisation déroge aux prescriptions du permis de lotir n° 129 du 19/11/1962 modifié par le permis de lotir n°229 du 02/07/1975 en ce que les annexes arrière à régulariser ne sont pas autorisées (profondeur maximale autorisée de 8m) ;

Considérant en plus que le logement créé au rez-de-chaussée ne répond manifestement pas aux normes minimales d'habitabilité et déroge dès lors au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que :

- le séjour avec cuisine intégrée n'est que 16.5m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>,
- la chambre principale n'a qu'une superficie de 5m<sup>2</sup> au lieu de 14m,
- la hauteur sous plafond est de 2.38m au lieu de 2.50m,
- la porte d'entrée du logement ne présente pas un passage libre de 0.95m,
- il n'y a pas de sas entre le wc et les pièces de vie,
- la superficie nette éclairante est en dessous du minimum requis,
- la salle de bains donne directement dans les pièces de vie,
- pour rentrer dans la chambre, il faut traverser la salle de bains,

Considérant de plus que les extensions en façade arrière ont eu pour conséquence que la totalité de la parcelle a été construite, à l'exclusion d'une petite cour, et que les murs de jardin ont été rehaussés par rapport à la situation de droit ;

Considérant que la totalité des emplacements de parking dans l'immeuble a été supprimée et que les logements aux étages ne disposent plus de parking ;

Considérant dès lors que ni la suppression des parkings, ni la création d'un logement et d'un commerce ne peuvent être acceptées ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 442 de la séance du 10/03/2017 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/604330/2016 (12)**

- Localisation : Avenue Prekelinden 72
- Objet : transformer et diviser un immeuble mixte (HORECA et un logement) en un immeuble comprenant trois logements, démolir et reconstruire une véranda, modifier des châssis en façade avant de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Madame Catherine LEFEBVRE
- 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)
- Enquête : 09/02/2017 au 23/02/2017
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation : - il nous semble essentiel que la commission de concertation porte une attention particulière aux changements de châssis prévus et s'assure qu'aucun élément de petit patrimoine ne puisse être endommagé lors des travaux (mosaïque du hall d'entrée, grille fixée devant le châssis de fenêtre...)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et diviser un immeuble mixte (HORECA et un logement) en un immeuble comprenant trois logements, démolir et reconstruire une véranda, modifier des châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/02/2017 au 23/02/2017 et que quatre lettres de réclamations et d'observations ou demandes d'être entendus ont été introduites ;

Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; que le permis d'urbanisme n°4.631 pour la construction de l'immeuble date du 03/05/1935 ; qu'en effet, la façade possède de belles caractéristiques architecturales en termes de jeux de briques, proportions et châssis ;

Considérant qu'actuellement, le restaurant se situe au niveau du rez-de-chaussée et 1<sup>ier</sup> étage avec un logement qualitatif aux étages supérieurs ;

Considérant que la demande prévoit de scinder le logement existant en deux logements ;

Considérant que le nouveau logement prévu au 3<sup>ème</sup> étage avec mezzanine est contraire aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité et plus précisément :

- Aucun local habitable ne dispose d'une hauteur sous plafond suffisante,
- La superficie de la chambre principale est plus petite que le minimum autorisé de 14m,

Considérant en plus que, pour permettre un accès depuis la rue pour le service d'incendie et d'aide médicale urgente, le demandeur propose d'élargir la fenêtre à rue ; que cette intervention dénature la valeur patrimoniale de la façade, et ne peut pas être acceptée ;

Considérant que le logement actuel dispose de baies suffisamment larges conformes aux exigences en termes de sécurité incendie, de superficies confortables, qualitatives et conformes aux normes, et de hauteurs sous plafond suffisantes pour une grande partie de l'appartement ;

Considérant dès lors que la division en deux appartements distincts n'est pas acceptable ;

Considérant que la nouvelle véranda pour le logement duplex situé au niveau du rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage n'est que de 1m moins profonde que la véranda existante et qu'elle est en dérogation avec les articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ; que l'expression architecturale est moins qualitative et moins cohérente avec le reste du bâtiment que celle de la véranda existante ;

Considérant que même si le principe de changement d'affectation d'un restaurant en un logement duplex situé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage est acceptable, la proposition ne l'est pas, étant donné le manque de locaux communs facilement accessibles (local poubelle difficilement accessible, local vélo trop petit) et le manque de caves privatives pour tous les logements ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 442 de la séance du 10/03/2017 à 17h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/579805/2015 (13)**

Localisation : Avenue Jean Laudy 47

Objet : régulariser les modifications en façade avant et placer un crépi sur isolation en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Thierry MAES

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'article 3 du titre I du RRU (alignement)

Enquête : 09/02/2017 au 23/02/2017

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 du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications en façade avant et à placer un crépi sur isolation en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/02/2017 au 23/02/2017 et qu'aucune lettre de réclamation et/ou d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit plus particulièrement :

- de régulariser le changement des châssis en modifiant les divisions, les couleurs et les matériaux,
- de régulariser le changement de la porte de garage en modifiant l'esthétique et la couleur,
- de régulariser la modification de la corniche,
- d'enlever les briquettes beiges existantes qui datent de 1959 et de mettre un isolant de 10cm avec enduit clair, sans néanmoins spécifier la couleur ;

Considérant que la façade présente un intérêt patrimonial typique de la fin des années trente dont certains éléments ont été maintenus ;

Considérant que vu l'intérêt patrimonial de la façade, il y a lieu de renforcer la cohérence de la façade telle qu'elle existait en 1938 (jeu de verticalité et d'horizontalité, soulignement des baies par une ligne de carreaux noirs, présence d'un soubassement et d'un contour de la porte de garage, ...);

Considérant qu'une partie des matériaux, détails et décors caractéristiques de l'époque (1938) tels que les carreaux, les châssis métalliques, la division des châssis, etc ont été supprimés ; que

d'autres ont été maintenus (carreaux noirs rehaussés d'éléments dorés, arrondi dans la façade, esthétique globale de la façade ...)

Considérant que la demande n'est pas claire en ce qui concerne les matériaux pour les nouveaux seuils étant donné que le rajout d'une épaisseur de 10cm d'isolation avec 1cm d'enduit implique le renouvellement des seuils des fenêtres ; qu'il y a lieu de s'inspirer du permis de 1938 afin de retrouver le même style de matériaux et de détails (jeu entre la verticalité des châssis et l'horizontalité des baies, soulignement des baies par une ligne de carreaux foncés, présence d'un soubassement et d'un contour de la porte de garage) ;

Considérant que les châssis métalliques et la porte de garage ont été remplacés par des châssis en bois de couleur brun foncé avec modification des divisions ; que vu l'intérêt patrimonial de la façade, il est souhaitable de retrouver les mêmes couleurs (noir) et divisions d'origine pour retrouver la verticalité d'origine ;

Considérant qu'il y aura lieu de reprendre les divisions et couleurs originales des châssis et de la porte de garage du permis de 1938 quand le remplacement de ceux-ci s'imposera ;

Considérant que la porte d'entrée existante ne correspond pas à celle des précédents permis d'urbanisme ; qu'elle présente néanmoins de belles qualités d'époque (porte en bois avec 3 cercles vitrés comprenant des petites grilles en fer forgé) ; qu'il y a néanmoins lieu de la détailler plus précisément sur les plans de façade ;

Considérant que certains éléments d'origine sont toujours présents et plus particulièrement :

- le soubassement en carreaux noirs,
- le contour de la porte d'entrée en petits carreaux noirs avec des éléments dorés ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver ces éléments (ce qui est prévu pour la porte d'entrée et les carreaux autour) et de reconstituer les éléments manquants en se rapprochant le plus possible de la façade d'origine en ce qui concerne les contours de la porte de garage et le soulignement des fenêtres ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme en ce que le crépi est interdit par ledit règlement ; que cette dérogation est acceptable vu le style moderniste de la maison et sa finition en enduit au moment de sa construction ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le dépassement du front de bâtisse ; que cette dérogation est acceptable étant donné que la maison est implantée en retrait et dispose d'une zone de recul :

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

- maintenir les carreaux noirs du soubassement ;
- restituer les détails de la façade originale en prévoyant des carreaux noirs (ou similaires) pour les contours de la porte de garage et le soulignement des fenêtres,
- prévoir un enduit blanc, y compris pour l'arrondi en façade
- détailler tous les matériaux des seuils, de l'arrondi en façade (actuellement couvert de briques de ton beige) et les éléments en acier de la porte d'entrée,
- repeindre les châssis et la porte de garage en noir rappelant les couleurs d'origine des châssis métalliques de l'époque ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme et à l'article 3 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le crépi et le dépassement du front de bâtisse sont acceptées.

La commission invite le demandeur à reprendre les divisions et couleurs originales des châssis et de la porte de garage du permis de 1938 quand le remplacement de ceux-ci s'imposera étant donné les qualités architecturales et patrimoniales du bien.