

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014

Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent points 1 & 2)

M. Jean-François THAYER, Echevin de l'Urbanisme

Mme Michèle NAHUM-HASQUIN, Echevine des Propriétés communales (excusée)

Mme Nadine SONCK, Architecte principale, Service Aménagement du Territoire

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Marie José SOBRINO, Secrétaire de la Commission de Concertation (excusée)

Pour l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement :

Mme M-Z VAN HAEPEREN

Pour le Service des Monuments et Sites du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale :

Mme I. LEROY

Pour la Société de Développement Régional de Bruxelles :

Mme I. PENNEMAN (présente point 13)

Pour l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement :

Mme. V. DESPEER.

5 membres ayant droit de vote étant présents, la Commission peut délibérer valablement.

AGENDA

<u>Point</u>	<u>Heure</u>	<u>Objet</u>	<u>Demandeur</u>	<u>Motif</u>	<u>AVIS</u>
1.	08:30	P.U.	HACHEZ av. J.F. Debecker 40	Prescription 0.3 du PRAS Prescription 0.9 du PRAS Z.I.C.H.E.E. Article 207 du COBAT Article 237 du COBAT	FAV.

AGENDA

<u>Point</u>	<u>Heure</u>	<u>Objet</u>	<u>Demandeur</u>	<u>Motif</u>	<u>AVIS</u>
				Article 149 du COBAT	
2.	09:15	P.U.	TALBOT av. J-F. Debecker 39	Dérogation au RCB	FAV.
				Dérogation au PPAS	
3.	09:45	P.U.	BLAVIER rue Dries 161	Dérogation au RRU	FAV.
4.	10:15	P.U.	BUDZISZEWSKI Kerkedelle 50	Dérogation au RRU	FAV.
				Dérogation au RCB	
				Dérogation au PPAS	
5.	10:45	P.U.	GENDELMEYER ch. De Roodebeek 351	Prescription 0.12 du PRAS	REP.
				DérogationS au RRU	
				Dérogation au RCB	
6.	11:30	P.U.	BUHR rue Th. De Cuyper 291	Dérogation au RRU	FAV.
				Dérogation au RCB	
7.	14:00	P.U.	BIRZNIKS ch. De Roodebeek	Dérogation au R.R.U.	FAV.
				Immeuble avant 1932	
8.	14:30	P.U.	LAERMANS av. du Capricorne 152	Dérogation au RRU	FAV.
				Prescription	

AGENDA

<u>Point</u>	<u>Heure</u>	<u>Objet</u>	<u>Demandeur</u>	<u>Motif</u>	<u>AVIS</u>
9.	15:00	P.U.	DE RAEVE rue du Bois de Linthout 35	Dérogation au RRU Dérogation au R.C.B.	FAV.
10.	15:30	P.U.	RNA rue Saint-Lambert 131	Prescription 0.12 du PRAS	FAV.
11.	16:00	P.U.	VANGILS rue de Décembre 22	Dérogation au RRU	FAV.
12.	16:30	P.U.	DAHAN av. Lambeau 38	Immeuble avant 1932 ZICHEE	FAV.
13.	16:45	P.U.	CENTRE ST-HENRI av. Prekelinden 56	Dérogation au RRU	FAV.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18270)

Point: 1 à 08h30 h

Localisation : Avenue Jean-François Debecker, 40

Objet : rénover et étendre l'habitation, restaurer l'abri de jardin, remettre en valeur le patrimoine végétal et réaménager le jardin de la villa

Zonage : P.R.A.S. : zone de parc, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans un site classé

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **HACHEZ**

Motifs : - Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol : prescription 0.3 : actes et travaux dans les zones d'espaces verts;

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

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

- En application de l'article 207 §1, al.4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235);

- En application de l'article 237 §1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire : zone de protection d'un bien classé;

- En application de l'article 149, al.2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000.

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - est-il possible d'étendre une villa dans une zone classée?

- est-il permis que le nouveau bâtiment ne soit pas consacré à du logement?

- y a-t-il une réglementation urbanistique à propos des chambres d'hôtes?

- quel est l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites?

- craintes quant au stationnement sur le site: véhicules des hôtes, clients du bureau, combien de véhicules autorisés à se garer sur le site?

Considérant que le bien se situe en zone de parc, en zone d'intérêt culturel, historique esthétique et/ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que la parcelle se situe en zone Natura 2000;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol;

Vu l'arrêté royal du 30 mars 1989 classant comme site l'ensemble formé par le moulin de Lindekemaele et les terrains environnants à Woluwe-Saint-Lambert;

Considérant que la parcelle dans laquelle se situe la demande abrite en outre une villa de style cottage, dénommée initialement Villa des Pins puis Villa Rucquoy (du nom de son propriétaire), construite en 1906 par l'architecte Fernand Symons; que ses façades et toitures sont protégées de par sa localisation dans le site classé;

Considérant que la demande consiste d'une part à réaliser différentes interventions liées à la restauration et à la performance énergétique du bâtiment (isolation du toit, placement de nouveaux châssis à triples vitrages, etc.), et d'autre part s'accompagne des transformations et aménagements suivants:

- dédoublement des entrées et des circulations verticales, l'une privative, l'autre réservée aux hôtes de passage,
- suppression de l'ancienne terrasse en dalle béton 30/30 de 40 m² en façade ouest,
- création de deux nouvelles terrasses en pierre bleue d'environ 50 m² chacune devant le salon (sud) et la cuisine (ouest) de la villa, reliées par un chemin de liaison en opus incertum,
- restauration de la maisonnette existante située au nord de la parcelle en abri de jardin,
- réaménagement des voies carrossables avec suppression du grand parking situé à l'entrée et réaménagement d'une allée gravillonnée sur l'assiette existante,
- création d'une nouvelle extension de plain-pied destinée à accueillir une zone de stationnement ainsi qu'un bureau/salon/bibliothèque d'une emprise au sol de 135 m² et accolé à la façade principale de la villa;

Considérant que la demande à été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2014 au 16/01/2014 pour les motifs suivants:

- Application des prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): 0.3. Actes et travaux en zone d'espace vert;
- Application des prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : 0.9. Clause de sauvegarde (<20%);
- Application de l'article 149 al.2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installations sur un site Natura 2000 ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent sur les points suivants :

- l'affectation réellement projetée dans l'extension: est-ce que ce sera un bureau accessoire?
- l'occupation des chambres d'hôtes: le nombre de personnes et les problèmes de parkings associés;
- l'extension de la villa en zone classée;

Considérant que destinée initialement au logement, la villa, propriété communale, fut ensuite investie par une école sans qu'aucun permis n'ait légitimé le changement d'affectation;

Considérant que la villa a été acquise par de nouveaux propriétaires en 2011, désireux de rétablir la fonction originelle de logement unifamilial tout en y aménageant 3 chambres d'hôtes à l'étage;

Considérant que l'extension projetée n'entraîne pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de plancher existante en application de la prescription générale du plan régional d'affectation du sol applicable en zone de parc;

Considérant que cette extension est une annexe à la fonction de logement;

Considérant que l'ensemble forme un seul logement unifamilial;

Considérant que la nouvelle extension vient s'accoler à la façade principale de la villa;

Considérant que l'expression d'une architecture contemporaine pour l'extension est justifiée;

Considérant cependant que l'architecture de la villa Rucquoy constitue l'un des rares exemples de ce type encore intact à Bruxelles;

Considérant que l'interpénétration des deux volumes est dommageable à la lecture de la façade principale de la villa; que dès lors il y a lieu de désolidariser la nouvelle extension de celle-ci en limitant au maximum son impact sur la façade de la villa;

Considérant qu'en séance l'auteur de projet a justifié l'implantation du car-port à proximité de la villa afin de concentrer au maximum les interventions humaines au même endroit; au même endroit cette implantation est également indispensable dans le cadre du redéploiement des sous-bois à proximité de l'entrée;

Considérant qu'une fondation existante est réutilisée à cette fin, ce qui limite l'intervention humaine sur le site;

Considérant qu'une étude paysagère a été réalisée sur l'ensemble du site proposant une amélioration des qualités écologiques du site tout en respectant l'aménagement paysager préexistant;

Considérant que le nombre d'emplacements de parkings est limité à deux;

AVIS FAVORABLE sous réserve des conditions qui seront émises dans l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites en ce qui concerne les parties classées et à condition de:

- désolidariser l'extension de la façade de la villa;
- intégrer les mesures atténuantes proposées en pages 27-32 de l'évaluation appropriée des incidences dans les conditions de permis;
- fournir un plan de l'aménagement proposé pour les chauves-souris (position dans le bâtiment + détails + matériaux employés);
- poser des nouvelles clôtures à 10cm du sol afin de permettre le passage de petits animaux.

Bruxelles-Environnement « Expertise et stratégie des espaces verts » (Natura 2000) demande à être informé du début des travaux afin de pouvoir s'assurer de la bonne mise en œuvre de ceux-ci.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (17939)

Point: 2 à 09:15 h

Localisation : Avenue Jean-François Debecker, 39

Objet : construire un étage supplémentaire à l'immeuble

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

P.P.A.S. : 13 approuvé le 25/05/2000

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **TALBOT** Marie-Sophie

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse:
Titre III - Article 92: toiture;

- Dérogations aux prescriptions du Plan Particulier d'Aménagement du Sol
n°13 : 1.5 : matériaux de façades.

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

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°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant qu'une première version du projet a été soumise aux mesures particulières de publicité et que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 21/06/2013;

Considérant qu'une nouvelle version du projet a été soumise à l'enquête publique du 02/01/2014 au 16/01/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que la demande vise l'ajout d'un demi-étage à la maison unifamiliale pour aménager un bureau, une chambre supplémentaire, un sanitaire et un coin bibliothèque;

Considérant qu'à l'intérieur, le volume du hall d'entrée reliant toutes les pièces existantes est prolongé dans le nouveau niveau pour créer un espace sur une double hauteur et ainsi organiser les nouvelles pièces autour de ce noyau central;

Considérant que le volume ajouté reprend le principe des pentes douces des toitures du bâtiment existant, ce qui justifie la dérogation en termes de toiture;

Considérant que la construction légère se fait en panneaux de bois structurels répartissant ainsi le poids du volume sur les maçonneries existantes et qu'un bardage de teinte gris clair est prévu pour éviter une masse trop sombre;

Considérant qu'un échantillon est présenté en séance ainsi que quelques perspectives du projet;

Considérant que les modifications apportées vont dans le sens des remarques émises dans le premier avis de la commission de concertation;

Considérant en effet que le projet a été revu de manière à supprimer la dérogation en termes de

gabarit aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'à l'arrière, l'extension ne dépasse plus la profondeur maximale autorisée;

Considérant que le nouveau volume a été étudié de manière à s'intégrer harmonieusement tout en donnant une note contemporaine à l'intervention;

Considérant que le choix du matériau permet au nouveau volume de rester neutre et lisse par rapport au volume existant qui présente divers matériaux;

Considérant que la dérogation en termes de matériaux au plan particulier d'affectation du sol est dès lors justifiée;

AVIS FAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18106)

Point: 3 à 09:45h

Localisation : Rue Dries, 161

Objet : régulariser la construction d'une véranda et d'une terrasse en façade arrière au premier étage, régulariser la fermeture d'une terrasse en façade arrière au deuxième étage, démolir une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée, aménager une terrasse et modifier la façade arrière, changer tous les châssis de la façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **BLAVIER** Armand

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

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

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 la construction d'une véranda et d'une terrasse en façade arrière au premier étage, à régulariser la fermeture d'une terrasse en façade arrière au deuxième étage, et d'autre part, à démolir une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée, à aménager une terrasse et à modifier la façade arrière ainsi qu'à changer tous les châssis de la façade avant de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/01/2014 au 16/01/2014 et qu'aucune réclamation n'a été déposée;

Considérant que le procès-verbal n°569/14 a été dressé le 21/01/2014 étant donné que les travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comprenant au rez-de-chaussée un entrepôt (dépôt, garage, atelier) et deux appartements aux 1er et 2ème étages;

Considérant que l'immeuble a été construit en 1952 (permis d'urbanisme n°7746 délivré le 01/06/1952) et qu'en 1953, l'extension du dépôt a été réalisée à l'arrière (permis d'urbanisme n°8150 délivré le 09/10/1953);

Considérant que le permis d'urbanisme de 1952 mentionne une terrasse qui a, par la suite, été couverte par une véranda;

Considérant que la véranda du 1er étage dépasse les deux constructions voisines et dès lors présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur;

Considérant en effet qu'elle dépasse l'immeuble de gauche le moins profond de 8m et celui de droite le plus profond de 3m;

Considérant de plus que les parties latérales de la véranda sont en partie vitrées et dès lors ne respectent pas les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant que la véranda a été réalisée au-delà de la terrasse couverte prévue dans le permis d'urbanisme de 1953;

Considérant qu'elle présente une profondeur plus importante que la terrasse couverte autorisée dans le permis d'urbanisme de 1952;

Considérant que la régularisation telle quelle n'est pas envisageable;

Considérant qu'au-delà de cette véranda, une terrasse est aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée, qui ne respecte pas non plus les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques malgré les pare-vues placés du côté du voisin de droite;

Considérant qu'un nouvel aménagement de la terrasse est prévu vers le jardin du rez-de-chaussée en limitant l'accessibilité de celle-ci et en prévoyant des zones de toiture verdurisée;

Considérant que cet aménagement doit encore être revu en supprimant le pare-vue placé sur la limite mitoyenne avec le voisin de gauche et en supprimant l'accessibilité de la terrasse tout le long de cette mitoyenneté;

Considérant qu'au niveau du 2ème étage, la terrasse couverte a été vitrée de manière à rendre cet espace intérieur;

Considérant que ces travaux semblent dater de la même époque (voir mur mitoyen rampant);

Considérant que l'annexe réalisée sans permis à l'arrière de l'entrepôt est démolie et que l'escalier existant menant de la terrasse au jardin, complètement contraire aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques, est également supprimé;

Considérant qu'elle est remplacée par une terrasse au niveau du jardin et qu'un nouvel escalier est placé au centre de la façade arrière vers le jardin;

Considérant que le mur mitoyen avec la parcelle de droite au niveau de la démolition de l'annexe et de l'aménagement d'une terrasse, est réduit à 1,90m de haut;

Considérant que la demande vise également le changement de tous les châssis et de la porte de garage en façade avant en modifiant le nombre de vantaux (passant de 4 à 3) reprenant la situation du permis d'origine;

Considérant que cette modification est envisageable à condition de proposer une porte de garage dont le dessin soit plus en adéquation avec la porte d'entrée maintenue;

Considérant en effet que cette porte est de grandes dimensions et que le modèle proposé ne participe pas à l'embellissement de la façade;

Considérant que la nouvelle porte propose des éléments horizontaux alors que l'existante présente des parties verticales;

AVIS FAVORABLE conditionnel unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement sur:

- la démolition du volume du rez-de-chaussée, la suppression de l'escalier existant vers le jardin et l'installation d'une terrasse;
- le placement d'un nouvel escalier vers le jardin;
- le changement de châssis à l'avant;
- le changement de la porte de garage à condition de maintenir une verticalité en cohérence avec la composition générale de la façade;
- le maintien de la véranda du 1er étage à condition de la limiter à la profondeur de la terrasse couverte autorisée par le permis de 1953;

- l'aménagement d'une toiture végétale en limitant l'accès à une allée centrale menant au nouvel escalier vers le jardin et de manière à éviter toute rehausse de mur mitoyen quelle qu'elle soit;
- la fermeture de la terrasse couverte au 2ème étage à condition de proposer des matériaux de plus grande qualité permettant le respect des normes PEB et de garantir une bonne ventilation des pièces en application des normes en vigueur.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18108)

Point: 4 à 10:15h

Localisation : Kerkedelle, 50

Objet : construire une lucarne en toiture en façade arrière et aménager les combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966
Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **BUDZISZEWSKI** Konrad et Monika

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 6 : toiture;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse:
Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes;
- Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol 6 bis - zone de construction d'habitations fermée - zone D - 5) : Hauteur et largeur des toitures.

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 6 bis (zone D, 5) approuvé en date du 10/09/1966 et qu'elle présente une dérogation à ce même plan en ce que le projet prévoit la création d'une lucarne dont les dimensions ainsi que l'implantation sont supérieures aux dimensions maximales prévues par ce même plan;

Considérant que la demande présente également une dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne la hauteur de la lucarne (plus d'1.25m) et en ce que cette lucarne est placée à moins d'1m des limites mitoyennes;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de la toiture est dépassé de plus de 2m et en ce que la largeur totale de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/01/2014 au 16/01/2014 et qu'aucune remarque n'a été émise;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale qui se compose d'un rez-de-chaussée, de 2 niveaux (dont le bel-étage) et de combles;

Considérant que le projet prévoit d'aménager les combles et d'y prévoir une chambre supplémentaire ainsi qu'une salle de douche;

Considérant que pour ce faire, une lucarne d'une largeur de 6.40m et d'une hauteur de 2.74m est créée;

Considérant que cette lucarne se situe à moins de 1m des limites mitoyennes;

Considérant néanmoins que la parcelle voisine de gauche n'est pas construite et que le châssis de la lucarne se situe à une distance de 1.20m par rapport à la limite mitoyenne du voisin de droite (n° 48);

Considérant que la hauteur projetée de la lucarne est supérieure au maximum prévu par le règlement communal sur les bâtisses à savoir 1m25;

Considérant que la lucarne présente des dimensions importantes;

Considérant cependant que les vis-à-vis sont réduits (déclivité entre les jardins et végétation importante);

Considérant que ces dimensions importantes garantissent une bonne habitabilité (2.50m de hauteur sous-plafond);

Considérant qu'une terrasse est prévue dans le prolongement de la nouvelle lucarne;

Considérant que cette terrasse se situe à moins de 1.90m des limites mitoyennes;

Considérant de ce fait, qu'il existe des vues plongeantes vers les 2 propriétés voisines;

Considérant qu'il s'indique donc de revoir cette terrasse afin de la rendre conforme au code civil;

Considérant que la façade avant de l'immeuble reste inchangée;

Considérant que l'ensemble des transformations a lieu en façade arrière;

Considérant que les actes et travaux ont pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale;

AVIS FAVORABLE à condition de rendre la terrasse projetée au niveau de la nouvelle lucarne conforme au code civil en matière de vues droites et obliques.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18111)

Point: 5 à 10:45 h

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 351

Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **GENDELMEYER** Jan

Motifs :

- Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription 0.12 : démolir et reconstruire un logement;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre III - Article 10 : largeur de l'oriel;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme - Titre X - Article 52 : revêtements de façade.

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - cette démolition va participer à une augmentation d'un caractère hétéroclite peu avenant

- il semble urgent que l'énergie grise, comme les normes d'isolation, soit prise également en compte
- malgré une démolition/reconstruction, aucun garage n'est prévu
- l'oriel nous semble trop important par apport à la façade
- nous nous opposons complètement à l'installation d'une terrasse sur le toit (mirador, nuisances sonores, perte d'intimité)

Avis :

AVIS REPORTE en attente de compléments d'informations justifiant la démolition de l'immeuble.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18139)

Point: 6 à 11:30 h

Localisation : rue Théodore De Cuyper, 291

Objet : régulariser la modification des châssis en façade avant, la construction d'une lucarne en façade arrière, la construction d'une véranda au 1er étage en façade arrière, l'aménagement de la zone de recul, la construction d'un escalier et l'aménagement des combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 9ter approuvé le 11/01/1977

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **BUHR** Carl-Christian

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 6 : toiture;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse:
Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes.

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - je souhaite qu'il soit procédé à une vérification par l'architecte responsable des travaux de la stabilité actuelle et future du mur mitoyen (fissure importante)

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter approuvé le 11/01/1977 et qu'elle n'y est pas contraire;

Considérant que la demande vise à régulariser la modification des châssis en façade avant, la construction d'une lucarne en façade arrière, la construction d'une véranda au 1er étage en façade arrière avec escalier vers le jardin, l'aménagement de la zone de recul (suppression des murets et grilles ainsi que des bandes de végétation en pleine terre), la construction d'un escalier et l'aménagement des combles de l'immeuble;

Considérant que le procès-verbal n°570/2014 a été dressé le 23/01/2014 étant donné que les travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/01/2014 au 16/01/2014 et qu'une réclamation a été introduite relative à un souci technique de stabilité;

Considérant que la réalisation de la véranda présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que l'escalier dépasse d'un peu plus de 3m la profondeur de l'immeuble de gauche le moins profond sans toutefois dépasser l'immeuble de droite le plus profond;

Considérant que la dérogation est acceptable car elle ne concerne que quelques centimètres et que l'escalier est dans le gabarit prévu au plan particulier d'affectation du sol;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de veiller au respect du code civil en matière de vues droites et obliques du côté du voisin de droite;

Considérant que la lucarne arrière présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur de la partie verticale (2,20m alors que le maximum est de 1,25m) et en ce qu'elle présente une largeur (4,82 m) supérieure à 2/3 de la largeur de la façade (6,04m);

Considérant que cet aspect est également en dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture (largeur supérieure aux 2/3 de la façade);

Considérant qu'elle présente un impact important dû au rapport pleins-vides existant;

Considérant dès lors qu'il s'indique de revoir les dimensions des baies et le dessin des châssis, ce qui permettrait de rendre la dérogation en termes de volume de lucarne acceptable;

Considérant qu'en termes d'aménagement de la zone de recul, il y a lieu de retrouver les bandes plantées de pleine terre comme prévu dans le permis d'urbanisme n° 9171 d'origine délivré le 24/06/1957;

Considérant que le changement des châssis en façade avant n'altère pas la composition de la façade;

AVIS FAVORABLE conditionnel unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement à condition:

- de veiller au respect du code civil en matière de vues droites et obliques du côté du voisin de droite au niveau de la véranda;
- de revoir les dimensions des baies et le dessin des châssis au niveau de la lucarne;
- de retrouver les bandes plantées de pleine terre comme prévues dans le permis d'urbanisme n° 9171 d'origine délivré le 24/06/1957 au niveau de l'aménagement de la zone de recul.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I article 6 toiture) et à celles du règlement communal sur la bâtisse (lucarnes) sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18160)

Point: 7 à 14:00 h

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 66

Objet : régulariser la construction de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et les transformations de la structure au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **BIRZNIEKS**

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

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

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux déjà entamés à la structure portante de l'immeuble, à démolir l'annexe existante et à la reconstruire;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 153 du même règlement étant donné qu'elle présente une dérogation aux prescriptions du titre I, chapitre II, article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur de construction;

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

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n° 571/14 a été dressé en date du 24/01/2014 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, pour la suppression de murs porteurs au rez-de-chaussée arrière, pour l'élargissement de baies au rez-de-chaussée en façade arrière et pour les terrassements au rez-de-chaussée arrière afin d'agrandir l'accès au jardin de l'immeuble;

Considérant que la présente demande vise notamment à régulariser les travaux d'aménagement ayant déjà été entamés par le maître d'ouvrage;

Considérant qu'aucune modification n'est apportée au sous-sol de l'immeuble;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, certaines maçonneries ont déjà été démolies et de nouvelles cloisons ont été placées afin de réorganiser les différents espaces de vie;

Considérant que le rez-de-chaussée présente actuellement une extension d'une profondeur importante;

Considérant en effet que cette extension dépasse de 4.22m la construction voisine de gauche (n°68, la moins profonde) mais ne dépasse pas le voisin de droite (n°64, le plus profond);

Considérant que la limite autorisée en profondeur par le règlement régional d'urbanisme est de 3m maximum par rapport au voisin le moins profond;

Considérant que cette dérogation peut être évitée en proposant une extension moins profonde;

Considérant que cette extension présente différents défauts de conception et de construction;

Considérant que le projet prévoit donc de reconstruire une nouvelle extension;

Considérant que la nouvelle extension présente une toiture plate munie de 2 verrières apportant davantage de lumière naturelle;

Considérant que l'extension projetée présente une hauteur de 2m85 et une profondeur identique à l'extension actuelle;

Considérant que l'extension projetée dépasse le voisin de gauche (n°68, voisin le moins profond) de plus de 3m (4m22);

Considérant que ce volume présente donc une dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant cependant que le volume projeté présente la même implantation que l'annexe existante;

Considérant que cette construction dépasse de +/- 0.80 m le niveau du jardin;

Considérant que l'escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée au jardin de l'immeuble est démoli et qu'un nouvel escalier est prévu;

Considérant qu'il existe une grande différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le jardin (à savoir +/- 2m);

Considérant que l'escalier prévu ne dépassera pas le relief existant du jardin;

Considérant qu'aux 1er et 2ème étages, des aménagements intérieurs ont été réalisés;

Considérant que la façade avant n'est pas modifiée;

Considérant que la surface totale du bâtiment sera augmentée de 16.9 m²;

Considérant que les interventions prévues ne modifieront pas de façon significative la volumétrie globale du bâtiment;

AVIS FAVORABLE conditionnel à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de réduire la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée aux normes autorisées (à savoir maximum 3m de la construction voisine la moins profonde).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18184)

Point: 8 à 14:30 h

Localisation : Avenue du Capricorne, 152

Objet : régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **LAERMANS** Vincent

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

- Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol : 1.5.2°: les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n° 572/14 a donc été dressé en date du 24/01/2014 pour la construction de cette véranda réalisée sans permis d'urbanisme;

Considérant que cette véranda présente une profondeur de 2.56 m sur une largeur de 5.19m;

Considérant que celle-ci dépasse donc le voisin de gauche (n°154) de 2.56 m;

Considérant que la construction voisine de droite (n°150) ne présente pas de profil mitoyen;

Considérant qu'il s'indique donc de considérer le bien (n°152) comme une construction de type 3 façades;

Considérant que la véranda ne dépasse pas de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine;

Considérant qu'il n'y a donc pas de dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction;

Considérant que la véranda se situe à 0.53 m du voisin de gauche (n° 154, voisin mitoyen s'alignant sur la façade arrière du n°152);

Considérant qu'il existe donc une vue directe vers ce même voisin;

Considérant qu'il s'indique de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en la matière;

Considérant que cette véranda présente une hauteur extérieure max. de 2.54 m;

Considérant que la hauteur de cette véranda dépasse la hauteur du mur mitoyen existant de 0.66 m (voisin n°154);

Considérant qu'une extension latérale (vers le voisin de droite, n°150) a été réalisée, agrandissant ainsi le rez-de-chaussée de l'immeuble;

Considérant que la véranda existante n'est pas visible depuis l'espace public;

Considérant que l'impact visuel de cette construction est minime;

AVIS FAVORABLE conditionnel à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de se rendre conforme au Code civil en matière de vues.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18138)

Point: 9 à 15:00 h

Localisation : Rue du Bois de Linthout, 35

Objet : placer une isolation thermique avec crépi sur la façade arrière et sur les pignons de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **DE RAEVE - VANDERMEULEN**

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

- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses -
Titre X - article 52 : revêtements de façade.

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise l'isolation de la façade arrière de la maison unifamiliale;

Considérant que le placement d'une isolation thermique ainsi qu'une finition esthétique en enduit sont prévus sur toutes les façades arrière ainsi que sur les murs mitoyens du côté des voisins ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/01/2014 au 16/01/2014 et qu'aucune plainte n'a été émise;

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

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

Considérant que les performances énergétiques de l'habitation sont améliorées et que dès lors la dérogation est acceptable;

Considérant que la profondeur n'est augmentée que de 14cm;

Considérant que les voisins ont marqué leur accord écrit sur la demande (documents annexés à la demande);

Considérant qu'en séance, il a été précisé que l'enduit à l'arrière est blanc et que celui des murs mitoyens est gris clair;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (article 4) et celles au titre X du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (article 52) sont accordées.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 395 van de vergadering van vrijdag 31/01/2014.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning (18138) Punt 9 : 15:00 uur

Ligging : Linthoutbosstraat, 35

Ontwerp : aanbrengen van thermische isolatie afgewerkt met sierpleister op de achtergevel en op de puntgevels van het gebouw

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied
Bijzonder bestemmingsplan : nihill
Verkavelingsplan : nihill

Aanvrager : Mijnheer en Mevrouw **DE RAEVE - VANDERMEULEN**

Motieven : - Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel I - Hoofdstuk II - Artikel 4 : diepte van de constructies;

- Afwijking van de voorschriften van de Gemeentelijke bouwverordening : Titel X - Artikel 52 : gevelsmaterialen.

Onderzoek : van 02/01/2014 tot 16/01/2014

Klachten/Opmerkingen: 0

Argumenten : nihill

Advies :

Overwegende dat de aanvraag zich in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan bevindt en dat deze conform is aan de voorschriften van dit plan;

Overwegende dat de aanvraag de isolatie oogt van de achtergevel van de eengezinswoning;

Overwegende dat het aanbrengen van thermische isolatie met sierpleister afgewerkt is op alle vlakken van de achtergevel en op de blote delen van de scheidingsmuren met de twee burens;

Overwegende dat de aanvraag aan het openbaar onderzoek onderworpen werd van 02/01/2014 tot 16/01/2014 en dat er geen klacht ingediend werd;

Overwegende dat het ontwerp een afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening vertoont, ter hoogte van de diepte van het bouwwerk;

Overwegende dat het gebouw al dieper dan de twee burens is;

Overwegende dat de energetische prestatievermogens van de woning verbeterd zijn en dat de afwijking zodus aanvaardbaar is;

Overwegende dat de diepte alleen maar van 14cm verhoogd wordt;

Overwegende dat de burens hun schriftelijk akkoord gegeven hebben (in bijlage van het dossier);

Overwegende dat tijdens de zitting de aanvrager uitlegt dat de sierpleister van de achtergevels wit zal zijn en dat die van de gemene muren licht grijs zal zijn;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie Stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting.

De afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (Titel I - Hoofdstuk II - Artikel 4 : diepte van de constructies) en de afwijking van de voorschriften van de Gemeentelijke bouwverordening (Titel X - Artikel 52 : gevelsmaterialen) worden goedgekeurd.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18135)

Point: 10 à 15:30 h

Localisation : Rue Saint-Lambert, 131

Objet : supprimer un logement pour aménager un salon de coiffure au premier étage, construire un escalier en façade latérale de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation bordée d'un liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966
Lotissement : néant

Demandeur : SA **RNA** Monsieur LE HODEY

Motifs : Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription 0.12: modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement.

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à supprimer le logement existant au 1er étage pour agrandir le commerce existant au rez-de-chaussée et à construire un escalier en façade latérale;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/01/2014 au 16/01/2014 et qu'aucune plainte n'a été émise;

Considérant que cette enquête publique a été faite en application de la prescription générale 0.12, 7° du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que l'immeuble comptait un logement et un commerce;

Considérant que le commerce est aménagé en salon de coiffure et que des travaux d'aménagement intérieur des locaux sont prévus à cet effet;

Considérant que la nouvelle destination de ce commerce participe à la dynamique commerciale du quartier;

Considérant que la demande porte également sur le placement d'un escalier de secours sur le pignon;

Vu le nouveau logement créé dans les combles;

Considérant que l'aménagement du logement tel que proposé n'est pas fonctionnel (cuisine et salle de bain) et doit tendre à respecter les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE conditionnel unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de revoir l'organisation intérieure du logement afin de tendre vers les normes du titre II du règlement régional d'urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18130)

Point: 11 à 16:00 h

Localisation : Rue de Décembre, 22

Objet : construire une terrasse et un escalier au bel-étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **VANGILS - DEBROUWER** Jean-Jacques et Geneviève

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

Enquête : du 02/01/2014 au 16/01/2014

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - nous souhaitons qu'une solution puisse être trouvée afin de réduire le caractère dominant de la terrasse, en réduisant sa hauteur

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 construire une terrasse et un escalier au bel-étage en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/01/2014 au 16/01/2014 et que 3 remarques ont été introduites;

Considérant que de façon générale, le caractère dominant de la terrasse y est relevé;

Considérant que cette nouvelle construction présente une dérogation aux prescriptions du titre I, chapitre II, article 4 en ce qui concerne la profondeur de construction du projet;

Considérant en effet que l'implantation de la nouvelle terrasse ainsi que l'escalier projeté dépassent les profils mitoyens des 2 constructions voisines;

Considérant qu'une terrasse et un escalier provisoires ont été placés;

Considérant que ces derniers sont démontés;

Considérant que la nouvelle terrasse est placée dans le prolongement du coin à manger et de la cuisine de l'habitation;

Considérant que cette terrasse est placée à 0.60m des 2 limites mitoyennes;

Considérant que ces reculs par rapport aux limites mitoyennes ont pour but de réduire les nuisances sonores et visuelles pour les voisins;

Considérant que le nouvel escalier est placé à 1.90m de la limite mitoyenne de gauche (n°20) et à plus de 3.00m de la limite mitoyenne de droite (n° 24);

Considérant que des panneaux pare-vue en bois (+ végétation grimpante) ont déjà été placés contre le mur mitoyen de gauche et sur la limite mitoyenne de droite;

Considérant que ces panneaux sont prolongés sur une longueur de 2m du côté droit (n°24);

Considérant que les propriétaires du n° 24 ont marqué leur accord sur ce prolongement;

Considérant que les nouveaux panneaux proposés sont identiques aux panneaux existants;

Considérant donc que les murs mitoyens ne doivent dès lors pas être rehaussés;

Considérant que la terrasse présente une profondeur maximum de 2.20m et une profondeur minimum de 1m;

Considérant que ces dimensions ne sont pas excessives;

Considérant que les retraits effectués par rapport aux limites mitoyennes, les pare-vue en bois proposés ainsi que les dimensions de la terrasse tentent de limiter au maximum les nuisances éventuelles (sonores et visuelles);

Considérant que le projet s'intègre de façon harmonieuse dans le cadre bâti existant;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

La dérogation aux prescriptions du titre I, chapitre II, article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur de construction est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18248)

Point: 12 à 16:30 h

Localisation : Avenue Lambeau, 38

Objet : remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **DAHAN-MEHTO** Joseph et Outi

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

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatif à la conservation du patrimoine immobilier puisqu'il s'agit d'actes et travaux à un immeuble datant d'avant 1932;

Considérant que l'immeuble date des années 30;

Considérant que la façade existante présente des châssis en bois blanc;

Considérant que les impostes existantes comportent des divisions ainsi que des vitraux colorés mis en plomb;

Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble est d'origine ainsi que les ferronneries présentes au rez-de-chaussée, au niveau du garage et au dernier niveau de l'immeuble;

Considérant que dans un souci de conservation du patrimoine, la porte d'entrée, la porte de garage ainsi que toutes ces ferronneries sont maintenues;

Considérant que les châssis existants sont supprimés et remplacés par des châssis de même couleur et de même matériau (bois blanc);

Considérant que les nouvelles impostes proposées reprennent les divisions existantes;

Considérant cependant que les vitraux colorés situés au niveau des impostes ne sont pas conservés;

Considérant que la suppression des vitraux colorés est acceptable moyennant le maintien des

divisions telles qu'existantes;

Considérant que les travaux projetés ont pour but d'améliorer l'isolation et l'éclairage naturel de l'habitation tout en respectant au maximum les éléments patrimoniaux de la façade;

Considérant que l'esthétique générale de l'immeuble sera maintenue;

AVIS FAVORABLE conditionnel à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de maintenir les divisions de châssis telles qu'existantes et non collées sur le vitrage de manière à conserver les profilés des châssis tels qu'existants.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 395 de la réunion du vendredi 31/01/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18064)

Point: 13 à 16:45 h

Localisation : Avenue Prekelinden, 56

Objet : modifier la destination d'un salon lavoir en cabinet médical au sous-sol et au rez-de-chaussée, couvrir la cour intérieure au rez-de-chaussée en façade arrière et placer une enseigne en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **Centre Saint-Henri** Monsieur IVLEF

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

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : la présence d'une coupole sur la toiture plate se trouve à l'endroit où je projette de réaliser une petite terrasse (n°58)

- idem pour l'écoulement des eaux de pluie (n°58)

- les plans sont erronés (mitoyen n°54, façade n° 58)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 10/01/2014

AVIS REPORTE pour complément d'informations précises en ce qui concerne le fonctionnement du centre médical (heures d'ouverture, accès aux personnes à mobilité réduite, nombre et type de cabinet, système de ventilation...).

Avis de la commission de concertation du 31/01/2014

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

Considérant que la demande visait à modifier la destination d'un salon lavoir (commerce) en cabinet médical (équipement d'intérêt collectif de santé) au rez-de-chaussée et au sous-sol droit, à couvrir la cour intérieure au rez-de-chaussée en façade arrière et à placer une enseigne en façade avant de l'immeuble;

Considérant que la demande avait été soumise à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et qu'une remarque a été émise relative à un futur projet de terrasse et un problème d'écoulement des eaux;

Considérant que le projet présentait une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que la couverture de la cour engendre la couverture totale de la parcelle;

Considérant cependant que le taux d'imperméabilisation n'était pas modifié vu que la cour est déjà pavée et qu'un local existe en sous-sol;

Considérant que l'ensemble du bâtiment a fait l'objet d'une rénovation complète par la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°19563 délivré le 23/06/2011 pour la transformation de l'immeuble (4 appartements et 2 duplex), par la rénovation de la façade à rue y compris au niveau des rez-de-chaussée et par le placement de nouveaux châssis;

Considérant que le programme prévoyait initialement 2 salles d'attente, 7 cabinets et les commodités nécessaires réparties sur les deux niveaux;

Considérant que, suite à l'avis reporté, le projet a été revu entraînant les éléments suivants:

- suppression de la couverture de la cour et donc de la dérogation impliquant un amenée massive de lumière et de ventilation naturelles,
- diminution du nombre de cabinets médicaux de 7 à 4 unités, tous aménagés au rez-de-chaussée et dont 3 bénéficient de lumière et ventilation vers l'extérieur,
- l'aménagement d'un espace de kiné au sous-sol,
- aucune intervention au niveau de la toiture: l'isolation se fait par l'intérieur vu les hauteurs sous-plafonds disponibles, l'évacuation des eaux n'est pas modifiée, aucune coupole supplémentaire ne sera placée,
- correction des plans;

Considérant que l'objet de la demande ne vise donc plus que:

- le changement de destination de commerce en équipement d'intérêt collectif de santé,
- la pose d'une enseigne,
- le remplacement d'une double porte en bois avec imposte vitrée par une porte-fenêtre au niveau d'un des cabinets arrière,
- la descente de l'allège d'une fenêtre existante pour placer une porte-fenêtre dans la salle d'attente,
- la démolition de certains murs porteurs,
- la création d'une trémie dans la dalle du rez-de-chaussée pour accéder au sous-sol et poser un escalier,
- la réalisation des nouvelles dalles de sol isolées au sous-sol,
- le cimentage et l'isolation des murs de la cour;

Vu la note explicative complète qui a été jointe au dossier, abordant les notions d'horaires, de fonctionnement, du nombre de personnes, des équipements médicaux;

Considérant qu'en réponse aux questions relatives au parking, l'immeuble est bien desservi en transports en commun, l'utilisation des cabinets et la rotation des utilisateurs impliquent des variations de fréquentation, et les voiries sont longées par du stationnement;

Considérant que l'activité précédente considérée comme un commerce entraînait des va-et-vient tant en ce qui concerne les personnes que les voitures et notamment le transport de linge;

Considérant qu'un ensemble de groupes d'air conditionné derrière un écran végétal est placé dans la cour;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'étudier une solution où ces installations sont placées à l'intérieur et étudiées de manière à ne produire aucune nuisance pour le voisinage;

Considérant qu'en conclusion, la demande n'implique plus de dérogation et participe à la vie du quartier;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition d'étudier une solution où les installations d'air conditionné sont placées à l'intérieur et étudiées de manière à ne produire aucune nuisance pour le voisinage.

