

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/553434/2014 (1)**

Localisation : Avenue Charles de Thiennes 78

Objet : abattre 2 arbres et construire un immeuble comprenant 4 logements et 4 emplacements de parking

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

P.P.A.S. : PPA N° 6 BIS

Lotissement : 274 approuvé le 20/12/1979;

Demandeur : Indivision LEVIE représentée par Monsieur Michel LEVIE

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

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 162

Argumentation :

- demandent que l'ampleur du projet soit réduite pour mieux s'intégrer dans le quartier et permettre la sauvegarde du cèdre remarquable
- le projet 2015 ne corrige aucun argument émis par la commission de concertation (2014) ayant conduit à un avis défavorable
- refuser tout projet d'appartements et imposer la maison unifamiliale
- imposer le respect du plan de lotissement (2 maisons mitoyennes et une voirie équipée préalable)
- imposer le respect du RRU en matière de pentes de garage ; refuser les modifications du relief en limites parcellaires
- imposer des dimensions correctes (habitables) aux garages ; refuser la zone carrossable de plus ou moins 12m de profondeur en zone latérale gauche du jardin
- respecter le plan communal en matière de verdurisation de la zone de recul avant
- demandent des précisions techniques et diverses non-renseignées sur plan
- faire respecter le code civil pour les terrasses en matière de vues obliques
- demandent que la commission de concertation remette un avis défavorable au projet tel que présenté

Avis :

**AVIS REPORTE** pour complément d'information.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 09h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542247/2014 (2)**

Localisation : Rue de l'Activité 39-41

Objet : construire deux maisons unifamiliales

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jean-Louis VANANTWERPEN

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

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :

- nous considérons que l'octroi des 3 dérogations demandées serait dans le cas d'espèce contraire au bon aménagement des lieux

- le projet déroge à la profondeur nuit à l'harmonie architecturale et urbanistiques de la rue

- le projet doit respecter les règles en matière de toiture tels qu'établies par le RRU et les règles en matière de jours et de vues comme les prescrit le code civil

- l'octroi de dérogations doit rester marginal et exceptionnel et ne peut certainement pas nuire au voisinage

- inquiets pour la stabilité et l'étanchéité des maisons avoisinantes (caves)

- sommes très surpris de voir que le projet en 3D prévoit également d'autres maisons à l'arrière du plan, dans l'îlot intérieur

- l'aspect extérieur du projet fait penser à un immeuble à appartements

- les dépassements en hauteur et en longueur privent les maisons et jardinets voisins de lumière, de soleil et d'air

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 a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 et que 3 plaintes ont été émises ;

Considérant que les plaintes portent sur la hauteur et la profondeur de la construction ainsi que sur son aspect architectural apparenté à un immeuble à appartements plutôt qu'à deux maisons jumelées ;

Considérant que les risques de stabilité et d'étanchéité n'ont pas lieu d'être soulevés à ce stade ;

Considérant que la demande vise à construire deux habitations unifamiliales sur le terrain cadastré section C numéro 39/W/13 situé rue de l'Activité ;

Considérant qu'il y a lieu de demander l'autorisation d'abattre l'arbre à haute tige dans le terrain côté n°43 ;

Considérant que la rue présente une forte déclivité ;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme visant la construction d'un immeuble de 8 appartements a été refusée en date du 25/10/2012 ;

Considérant que les éléments essentiels de ce refus invitaient à revoir à la baisse la densité de logements et le gabarit de l'immeuble dans le but d'une intégration harmonieuse, étant donné la forte déclivité de la rue et la proximité de l'angle avec la rue Dries ;

Considérant que les deux logements ne sont pas séparés par un mur mitoyen vertical comme il sied aux maisons mitoyennes traditionnelles, qu'en effet au troisième étage côté rue, la chambre avec salle de bain dessert l'habitation de droite mais se situe au-dessus de l'habitation de gauche ;

Considérant dès lors que les deux logements sont imbriqués et constituent une seule et même construction ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un accès direct depuis le trottoir et d'un garage ;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter une coupe transversale supplémentaire afin de comprendre les différences de niveaux au rez-de-chaussée entre le hall d'entrée et le garage, et ce pour les deux logements ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse au troisième étage dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (côté gauche) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume au deuxième étage et la terrasse au troisième étage dépassent de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas, soit l'immeuble n° 43 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur totale des lucarnes à l'arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que la façade arrière s'aligne à la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que le profil du mur mitoyen de droite est 3 mètres plus profond que la construction voisine n°43 et ce sur trois niveaux en hauteur ;

Considérant que le raccord est trop imposant et crée un préjudice pour les occupants du n°43 ;

Considérant que de telles dérogations ne sont pas acceptables pour une construction neuve ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la chambre 2 au deuxième étage pour diminuer l'intervention en s'alignant sur le voisin de droite n°43 ;

Considérant qu'au centre de la façade arrière, un volume évidé et légèrement en saillie accueille des terrasses au premier étage ;

Considérant que des terrasses seront aménagées sur la toiture de la saillie au deuxième étage ;

Considérant que cet élément volumétrique se situe à plus de 3 mètres de part et d'autre des limites mitoyennes et que dès lors le débordement en profondeur n'est pas contraire à l'article 4 §1, 2° a) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'au troisième étage, un grand espace terrasse est aménagé à l'arrière et sur le côté latéral au nord-ouest ;

Considérant que la largeur totale des lucarnes disposées à l'arrière ne nuit pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant par contre que les terrasses au troisième étage provoqueront des nuisances et une perte d'intimité dans les jardins voisins ;

Considérant que les terrasses sont trop nombreuses et que celles au troisième étages font double emploi avec le jardin ;

Considérant le peu d'ensoleillement sur la terrasse exposée au nord-ouest ;

Considérant par contre la perte d'ensoleillement importante engendrée par le projet sur la propriété voisine n°43 ;

Considérant que la partie de la terrasse exposée au nord-ouest a des dimensions très allongées (8m X 2,25m) et ne présente guère d'intérêt ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les terrasses et les garde-corps au troisième étage ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive à l'arrière et sur la bande latérale au nord-ouest sur la toiture plate au troisième étage ;

Considérant qu'au sous-sol, chaque logement bénéficie d'une cave ;

Considérant que des citernes à eau de pluie sont prévues, qu'elles devront avoir une capacité totale de minimum 5.000 litres et qu'il y a lieu de représenter les chambres de visite au rez-de-chaussée dans les bureaux ;

Considérant que les espaces bureau avec douche au rez-de-chaussée doivent être considérés comme des espaces intégrés aux logements ;

Considérant que l'aménagement des espaces de vie sont agréables et confortables et respectent les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en façade avant, l'élément central composant la façade est en saillie de 70cm par rapport au front de bâtisse ;

Considérant que cet élément architectural se développe aux 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étages ;

Considérant que le raccord façade/toiture au troisième étage ne s'intègre pas de manière cohérente au contexte urbain avoisinant ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'expression architecturale au troisième étage en façade avant ;

Considérant qu'au troisième étage, le bardage incliné en tuile de ton gris anthracite ne couvre pas la structure de la charpente mais bien un mur en retrait ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir soit une toiture en pente démarrant au niveau de la corniche du voisin de gauche avec retrait de la lucarne de 60cm minimum, soit un véritable étage en retrait de 2m minimum par rapport à la façade avant afin de s'inscrire dans le volume du profil de toiture de la construction voisine de gauche ;

Considérant qu'il y a également lieu de préciser la teinte des briques de parement ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des raccords harmonieux avec les constructions voisines sous réserve du droit des tiers ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition de :

- supprimer la chambre 2 au deuxième étage pour diminuer l'intervention en s'alignant sur le voisin de droite ;
- supprimer les terrasses et les garde-corps au troisième étage ;
- prévoir une toiture végétalisée extensive à l'arrière et sur la bande latérale au nord-ouest sur la toiture plate au troisième étage ;
- placer un garde-corps fermant les baies au troisième étage à l'arrière ;
- apporter une coupe transversale supplémentaire afin de comprendre les différences de niveaux au rez-de-chaussée entre le hall d'entrée et le garage, et ce pour les deux logements ;
- prévoir soit une toiture en pente démarrant au niveau de la corniche du voisin de gauche

avec retrait de la lucarne de 60cm minimum, soit un véritable étage en retrait de 2m minimum afin de s'inscrire dans le volume du profil de toiture de la construction voisine de gauche ;

- préciser la teinte des briques de parement ;
- prévoir des raccords harmonieux avec les constructions voisines sous réserve du droit des tiers ;
- demander l'autorisation d'abattre l'arbre à haute tige ;

Unanime et en présence d'une représentante de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont refusées pour la profondeur de la construction au 2<sup>e</sup> étage et les terrasses au 3<sup>e</sup> étage.

La dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée pour les lucarnes à l'arrière.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/546890/2014 (3)**

Localisation : Avenue des Cerisiers 208

Objet : construire un étage supplémentaire et aménager une terrasse au troisième étage à l'avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Alain et Stéphanie COLLIN-KANDARA

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)

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire et à aménager une terrasse au troisième étage à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction au troisième étage dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain (87,4%) ;

Considérant que le terrain est peu profond et que l'extension s'implante sur le bâti existant ;

Considérant que le vis-à-vis avec les immeubles situés avenue Heydenberg 5, 7 et 9 est très rapproché et que l'îlot se referme en angle aigu, ce qui rend l'impression d'espace extérieur exigu ;

Considérant que le volume proposé déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume de la chambre à l'arrière ne respecte pas le retrait latéral de 3 mètres minimum ;

Considérant que la construction n°210 tient lieu de profondeur de référence pour que l'intervention s'apprécie dans son contexte ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume de la chambre à l'avant dépasse la profondeur de la construction voisine la plus basse (n°210) ;

Considérant que, vu la situation de la demande à proximité de l'angle de l'îlot, l'extension est très proche des façades arrière des immeubles situés avenue Heydenberg 5, 7 et 9 ;

Considérant en effet que les immeubles directement contigus tant côté avenue des Cerisiers que côté avenue Heydenberg occupent totalement ou en grande partie leurs parcelles et que certains

présentent en plus des annexes sur 3 niveaux ;

Considérant que la situation de la demande à proximité de l'angle aigu de l'îlot et la densité du bâti à cet endroit diminue la salubrité et l'éclairage naturel ;

Considérant que l'extension porte dès lors atteinte aux logements voisins situés dans l'angle Heydenberg / Cerisiers ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse de plus de 3 mètres le profil de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que ce volume supplémentaire au troisième étage n'est pas acceptable tel que proposé ;

Considérant que le projet principal consiste en la création d'une terrasse en toiture ;

Considérant que la terrasse proposée s'implante à l'avant ;

Considérant que l'aménagement en largeur d'un bac à plantes sur la terrasse le long de la propriété voisine située au n°210 n'est pas acceptable ;

Considérant que la partie inaccessible doit être plantée en toiture verdurisée sur une largeur d'1,9m minimum depuis la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de placer un garde-corps délimitant la terrasse de la toiture verdurisée ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter en coupe transversale la zone plantée inaccessible séparant la terrasse d'au minimum 1,90m de la propriété située avenue des Cerisiers 210 ;

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

Unanime et en présence d'une représentante de Bruxelles développement urbain.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont refusées.

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 11h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/555534/2014 (4)**

- Localisation** : Rue Bâtonnier Braffort 34
- Objet** : transformer tous les étages, peindre la façade avant, construire une extension à tous les étages en façade arrière et rehausser la toiture de l'immeuble
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur** : S.P.R.L. DONE INVEST représentée par Monsieur Olivier REYE
- 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 à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête** : 19/02/2015 au 05/03/2015
- Plaintes/Remarques** : 1
- Argumentation** : - le volume dépassera de presque 6m le voisin le moins haut  
- l'implantation d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage amènera essentiellement des nuisances sonores pour le voisinage et provoquera des pertes d'intimité dans les jardins voisins  
- la suppression des caves n'est pas du tout compensée par les quelques emplacements de rangement sous plafond difficilement accessibles  
- demandent un avis défavorable à la demande telle que présentée

### **Avis** :

Considérant que la demande vise à transformer tous les étages, à peindre la façade avant, à construire une extension à tous les étages en façades arrière et à rehausser la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la plainte porte sur la hauteur excessive du projet mais également sur les nuisances potentielles qu'entraîneraient la création d'une terrasse et l'absence de locaux de service dans l'immeuble ;

Considérant que la rehausse déroge en totalité à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que la hauteur de la toiture existante dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que la rehausse ne s'intègre pas harmonieusement au bâti existant et nuit aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et à la valeur patrimoniale du bien ;



Considérant que des châssis et la porte d'entrée en façade avant ont été modifiés sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré et qu'il y a dès lors lieu de prendre contact avec la commission royale des monuments et sites afin de retrouver une situation acceptable ;

Considérant que la rehausse affecte gravement la conception architecturale de ce bâtiment datant de 1928 ;

Considérant dès lors que la rehausse est inacceptable ;

Considérant que les aménagements au sous-sol n'améliorent pas la conformité de l'immeuble, les locaux de service obligatoires dans l'immeuble étant trop petits, inexistants ou inadaptés à l'usage ;

Considérant de plus que les aménagements au sous-sol ne répondent pas aux normes d'habitabilité, la chambre ne disposant pas d'éclairage naturel ;

Considérant que l'extension déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain ;

Considérant également que l'extension à l'arrière déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la terrasse au troisième étage déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la fermeture des balcons à l'arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages serait acceptable compte tenu du réaménagement intérieur à ces deux niveaux ;

Considérant que le projet de terrasse au deuxième étage provoquera des nuisances et une perte d'intimité dans les jardins voisins ;

Considérant le peu d'ensoleillement sur cette terrasse exposée plein nord ;

Considérant que la terrasse au troisième étage porte atteinte à l'intérieur d'îlot et crée une perte d'intimité des jardins avoisinants ;

### **AVIS DEFAVORABLE**

Unanime et en présence d'une représentante de Bruxelles développement urbain.

Les dérogations sont refusées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/544201/2014 (5)**

Localisation : Avenue Hippocrate 10

Objet : transformer le rez-de-chaussée existant et construire une extension sur 3 niveaux

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : 45 du 24/07/1973  
Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. CLINIQUES UNIVERSITAIRES SAINT-LUC représentée par Monsieur Paul VAN VYVE

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
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 : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public 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° 45 approuvé en date du 24/07/1973 et qu'elle n'est pas conforme à toutes les prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer le rez-de-chaussée existant et à construire une extension sur 3 niveaux ;

Considérant que le projet déroge à l'article 1.6 du plan particulier d'affectation du sol n°45 en ce qu'il ne prévoit pas de nouveaux emplacements de parking ;

Considérant que le projet déroge à l'article 16, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas de toiture verte pour la toiture plate dont la surface sera supérieure à 100m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 108bis du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'aucun réservoir d'orage ne sera prévu ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que le projet vise à réaménager une partie des locaux existants situés au niveau du rez-de-chaussée des cliniques (quittés par le service des urgences) pour y installer le service de fécondation in vitro/andrologie ;

Considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu dans la présente demande, le projet déroge donc à l'article 1.6 du plan particulier d'affectation du sol n°45 approuvé en date du

24/07/1973 ;

Considérant cependant que le projet ne prévoit pas d'activité nouvelle mais un transfert des locaux actuellement occupés aux étages 4 et 10 de la tour ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'extension sera réalisée sur 3 niveaux devant la façade nord de la tour d'hospitalisation ;

Considérant que cette extension présentera une surface totale de 917 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le niveau sous-sol de l'extension abritera des salles de repos pour le quartier opératoire ;

Considérant que le rez-de-chaussée abritera le service de fécondation in vitro et le service d'andrologie ;

Considérant que le niveau supérieur abritera les bureaux des médecins et les locaux techniques ;

Considérant que le talus existant devant la façade nord sera adapté à la nouvelle extension ;

Considérant que le chemin piéton pour pompiers sera maintenu ;

Considérant que les façades seront constituées de tôles perforées en aluminium laqué de couleur gris clair, de cassettes métalliques de teinte gris foncé et de châssis en aluminium laqué de couleur grise également ;

Considérant que le nouveau volume sera recouvert par une toiture plate (carreaux de ciment) ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture plate (de plus de 100 m<sup>2</sup>) de l'extension ne sera pas aménagée en toiture verte ;

Considérant que le SIAMU a demandé que la toiture ne soit pas végétalisée sur une distance de 8m à partir de la façade de la tour ;

Considérant dès lors que la partie résiduelle de la toiture n'atteindra pas 100 m<sup>2</sup> et est en plus orientée au nord ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 16, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune citerne d'eau pluviale ne sera prévue ;

Considérant que les services d'hygiène hospitalière refusent toute utilisation d'eau pluviale au sein des cliniques ;

Considérant que la rétention d'eau pluviale engendre un risque de stagnation et par conséquent la création d'eau potentiellement polluée de germes indésirables dans cet environnement ;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 108 bis du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne l'absence de réservoir d'orage ;

Considérant que la surface de toiture en extension sera de +/- 288 m<sup>2</sup> mais que dans la situation existante, le terrain est déjà imperméabilisé ;

Considérant de plus qu'il est matériellement impossible d'implanter une citerne de 5000 litres dans l'emprise disponible compte tenu de la densité d'équipements techniques enterrés entre la façade nord et la plateforme pompiers ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

**AVIS FAVORABLE** (la représentante de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain s'abstient).

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 14h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/547473/2014 (6)**

Localisation : Avenue du Prince Héritier 202

Objet : diviser l'immeuble comprenant un bureau et un logement en 3 logements, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser le mur mitoyen (côté n°200) et aménager une terrasse au premier étage en façade arrière, construire une lucarne en toiture en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Anne BOLAND

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

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

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à diviser l'immeuble comprenant un bureau et un logement en 3 logements, à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, à rehausser le mur mitoyen (côté n°200), à aménager une terrasse au premier étage en façade arrière et à construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée et la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage dépasseront en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne prévue dans le versant arrière s'implantera à moins d'1m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'à l'origine, l'immeuble comportait 3 logements ;

Considérant qu'actuellement, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont affectés en bureaux ;

Considérant qu'un logement s'étend actuellement du 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une extension sera réalisée et un nouveau logement sera prévu ;

Considérant que l'extension dépassera les deux constructions voisines mitoyennes et dérogera donc à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le nouveau logement sera composé d'une chambre, d'une salle de bain, d'un sanitaire et d'un salon/salle à manger/cuisine ;

Considérant que ce nouveau logement respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la création d'une extension au rez-de-chaussée permettra d'avoir un espace salle à manger/ cuisine/séjour dont les dimensions respectent les prescriptions régionales ;

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

Considérant qu'un second appartement sera prévu au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant que ce logement sera composé d'une cuisine/salle à manger, d'un séjour, d'une chambre et d'une salle de bain ;

Considérant que ce logement est également conforme aux normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse sera aménagée dans le prolongement du séjour ;

Considérant que cette terrasse dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le mur mitoyen de droite sera rehaussé de 1m66 afin de limiter les vues droites et obliques vers la propriété voisine ;

Considérant, qu'afin de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil, il s'indique de prévoir une rehausse de 1m90 ;

Considérant que cette terrasse constituera le seul espace extérieur pour le logement ;

Considérant que la création de cette terrasse participera à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

Considérant que le logement duplex s'étendant du 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> étage sera réaménagé et que des transformations intérieures y seront effectuées ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne sera placée dans le versant arrière de la toiture afin d'éclairer la cage d'escalier de l'immeuble ;

Considérant que cette lucarne ne sera pas placée à 1m minimum de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que cette lucarne déroge donc à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est minime (quelques cm) et n'apportera pas de nuisances pour les constructions voisines ;

Considérant que cette lucarne a pour but d'amener davantage de lumière naturelle au dernier niveau de l'immeuble ;

Considérant que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que des fenêtres de toit de type « velux » seront placées en toiture afin d'amener de la lumière naturelle pour les espaces sous toiture ;

Considérant que 3 caves ainsi qu'un local commun seront prévus au sous-sol ;

Considérant que la hauteur de l'immeuble ne sera pas modifiée ni l'esthétique de sa façade avant ;

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

Bruxelles Développement Urbain.

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée et la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage dépasseront en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes et la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne prévue dans le versant arrière s'implantera à moins d'1m de la limite mitoyenne de gauche sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/553198/2014 (7)**

Localisation : Rue Dries 209

Objet : transformer les façades et tous les étages, rehausser les toitures et construire une lucarne en façades avant et arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Benoît HOCEPIED

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer les façades et tous les étages, à rehausser les toitures et à construire une lucarne en façades avant et arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension du rez-de-chaussée dépassera en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que plus des ¾ de la parcelle seront construits ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune surface perméable ne sera maintenue pour l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les nouvelles lucarnes prévues dépasseront les 2/3 de la largeur totale des façades avant et arrière;

Considérant que le projet déroge à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes projetées présenteront une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que ces dernières seront implantées à moins de 1m des limites mitoyennes ;

Considérant donc que le projet a été soumis à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial proche de l'angle formé par la rue Solleveld et la rue Dries ;

Considérant que l'immeuble possède un accès du côté de la rue Solleveld ;

Considérant que l'immeuble présente des dimensions très réduites (3m68 de largeur de façade) ;

Considérant qu'il existe déjà une extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande vise à démolir et à reconstruire cette annexe sur l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que cette extension abritera la cuisine de la maison ;

Considérant que la nouvelle extension déroge donc à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle seront construits ;

Considérant que cette annexe déroge également à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune surface perméable ne sera maintenue pour l'immeuble ;

Considérant que l'extension permettra d'aménager une cuisine de dimension raisonnable vu la petite taille de la parcelle ;

Considérant que la situation existante présente déjà une extension ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que le mur donnant sur la rue Solleveld sera rehaussé et qu'une nouvelle baie y sera percée afin d'apporter de la lumière naturelle pour la cuisine ;

Considérant que la hauteur sous plafond projetée de la cuisine sera de +/-2m66 ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de la nouvelle annexe ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage abritera la salle de bain, les sanitaires ainsi que la première chambre ;

Considérant que les combles de l'immeuble abriteront une deuxième chambre ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant que deux lucarnes seront créées au niveau des combles ;

Considérant que ces lucarnes dérogent à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront les  $\frac{2}{3}$  de la largeur totale des façades avant et arrière ;

Considérant que ces lucarnes dérogent également à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présenteront une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que ces lucarnes seront implantées à moins de 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que ces lucarnes ont pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité de l'immeuble unifamilial ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables au vu de l'étroitesse des façades ;

Considérant que l'ensemble de la toiture sera isolée et rehaussée ;

Considérant que cette rehausse sera conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil mitoyen le plus haut ne sera pas dépassé et en ce que le profil mitoyen le plus bas ne sera pas dépassé de plus de 3m ;

Considérant que cette rehausse permettra d'avoir une hauteur sous plafond plus confortable ;

Considérant cependant que la création d'une mezzanine aura pour conséquence de porter la hauteur sous plafond dans les combles à 2m10 ;

Considérant que cette hauteur n'est pas conforme aux normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de proposer une hauteur sous plafond conforme aux prescriptions en vigueur ;

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



- prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture plate ;
- proposer une hauteur sous plafond conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la chambre du deuxième étage.

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la nouvelle extension du rez-de-chaussée dépassera en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle seront construits), la dérogation à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qu'aucune surface perméable ne sera maintenue pour l'immeuble), la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que les nouvelles lucarnes prévues dépasseront les  $\frac{2}{3}$  de la largeur totale des façades avant et arrière) ainsi que la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses (en ce que les lucarnes projetées présenteront une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que ces dernières seront implantées à moins de 1m des limites mitoyennes) sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/552837/2014 (8)**

- Localisation : Avenue des Cerisiers 123
- Objet : abattre 1 arbre, transformer tous les étages, reconstruire l'annexe au bel-étage en façade arrière, isoler la toiture, rehausser un mur mitoyen (côté n°125) et construire un escalier extérieur entre le bel-étage et le jardin en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Sébastien et Rosane de LIEDEKERKE BEAUFORT-STAS de RICHELLE
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - opposition au rehaussement du mur mitoyen : ce mur a déjà été rehaussé par le précédent occupant  
- un nouveau rehaussement viendrait fortement dégrader la situation actuelle qui comporte déjà des nuisances (lumière, air)  
- les murs mitoyens dans les jardins du voisinage sont tous d'une hauteur plus faible et harmonisée

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 abattre 1 arbre, à transformer tous les étages, à reconstruire l'annexe au bel-étage en façade arrière, à isoler la toiture, à rehausser un mur mitoyen (côté n°125) et à construire un escalier extérieur entre le bel-étage et le jardin en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur dépassera en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 et qu'une plainte a été introduite ;

Considérant que cette plainte s'oppose au rehaussement du mur mitoyen de gauche (mur qui a déjà été rehaussé) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

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

Considérant que l'extension présente au bel-étage sera reconstruite ;

Considérant que cette extension donne accès à la terrasse existante ;

Considérant que cette terrasse sera maintenue ;

Considérant qu'il n'existe actuellement pas de communication entre cette terrasse et le jardin de l'immeuble ;

Considérant qu'un escalier métallique sera prévu du côté gauche de l'immeuble contre le mur mitoyen avec la propriété n° 125 ;

Considérant que l'escalier permettra un accès plus aisé au jardin ;

Considérant que l'escalier déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il sera plus profond que les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant qu'afin de se rendre conforme aux prescriptions du code civil en matière de vue, le mur mitoyen (côté n°125) sera rehaussé ;

Considérant que cette rehausse portera atteinte à la propriété voisine (n°125) ;

Considérant en effet que le jardin de la propriété voisine a des dimensions plus réduites et que donc la rehausse s'étendra sur toute la longueur du jardin (côté n°125) ;

Considérant cependant qu'en séance, le demandeur mentionne qu'il a reçu l'autorisation du propriétaire voisin d'avoir des vues directes vers sa propriété ;

Considérant dès lors que la dérogation en profondeur est acceptable ;

Considérant qu'une terrasse existe sur pratiquement l'entièreté du jardin ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un nouvel aménagement du jardin afin de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (50 % de zone perméable) ;

Considérant que le projet vise également à abattre un arbre à haute tige ;

Considérant que certaines parties de l'immeuble seront isolées afin d'en améliorer les performances énergétiques ;

Considérant que la toiture sera isolée et rehaussée ;

Considérant que cette rehausse sera conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de toiture ne dépassera pas le profil de la construction mitoyenne la plus importante et en ce qu'elle ne dépassera pas de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins importante ;

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

- prévoir un nouvel aménagement du jardin afin de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (50 % de zone perméable) ;
- mettre à jour les plans de réalisation concernant le mur mitoyen concerné (absence de rehausse)
- fournir l'accord écrit du propriétaire voisin concernant l'absence de rehausse du mur (vues directes)

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes est accordée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/545544/2014 (9)**

- Localisation : Chaussée de Stockel 209
- Objet : remplacer un châssis en façade avant, transformer tous les étages de l'immeuble, transformer la façade arrière, construire une extension et une lucarne au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Jean-Pascal BILGISCHER
- 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 : 19/02/2015 au 05/03/2015
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - nous nous étonnons de l'espace réservé aux zones de séjour pour un immeuble de 5 chambres  
- il ne nous semble pas nécessaire de placer des portes-fenêtres au deuxième étage vers l'arrière puisque la terrasse sera inaccessible

Avis :

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

Considérant que la demande vise à remplacer un châssis en façade avant, à transformer tous les étages de l'immeuble, à transformer la façade arrière, à construire une extension et une lucarne au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation extérieure dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes et en ce que la nouvelle terrasse en bois du rez-de-chaussée sera également plus profonde que les 2 constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur de la lucarne projetée dépassera 1m25 ;

Considérant donc que le projet a été soumis à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 et que 3 remarques ont été émises ;

Considérant que de façon générale, les remarques font état de la petite taille de l'espace réservé aux zones de séjour pour un immeuble de 5 chambres ainsi que de l'inutilité de placer des portes-fenêtres puisque la toiture plate sera inaccessible ;

Considérant qu'il s'agit ici d'une maison unifamiliale ;

Considérant que cette affectation sera maintenue ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la façade arrière sera isolée par l'extérieur et une terrasse en

bois sera aménagée ;

Considérant que la pose d'une isolation et la construction de cette terrasse dérogent à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les deux constructions mitoyennes seront dépassées en profondeur ;

Considérant que la surépaisseur de l'isolation sera minime (10 cm) et a pour but d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant qu'un escalier extérieur menant au jardin existe déjà ;

Considérant que cet escalier sera supprimé et remplacé par une terrasse constituée de plusieurs marches permettant la transition vers le jardin ;

Considérant que cette terrasse dépassera également les 2 constructions voisines ;

Considérant qu'une palissade sera ajoutée afin de ne pas avoir de vue directe vers la propriété voisine ;

Considérant cependant que cette palissade est imposante pour la propriété voisine ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de supprimer cette palissade et de proposer une terrasse de plain-pied avec le jardin ;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir un escalier afin d'accéder au jardin (conformément au Code civil) ;

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

Considérant néanmoins qu'une des remarques émises lors de l'enquête publique fait état des faibles dimensions des espaces de vie de l'immeuble ;

Considérant en effet que le rez-de-chaussée projeté abritera la salle à manger, la cuisine et le séjour de l'immeuble ;

Considérant que la partie avant du rez-de-chaussée abritera une chambre à coucher ainsi qu'une salle de bain ;

Considérant qu'en ajoutant une chambre et une salle de bain au rez-de-chaussée la surface des pièces de vie s'en trouve réduite ;

Considérant qu'en séance, le demandeur spécifie que cette chambre sera aménagée afin d'accueillir une personne à mobilité réduite ;

Considérant que la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage sera aménagée en une toiture verte ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage comportera 3 chambres ainsi qu'une salle de bain ;

Considérant que le deuxième étage projeté abritera une quatrième chambre ainsi qu'une salle de bain et un bureau à l'arrière ;

Considérant qu'une lucarne sera aménagée dans le versant arrière de la toiture afin d'amener davantage de lumière naturelle pour le bureau ;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur de 1m71 et est donc en dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'un retrait de 1m a été respecté par rapport aux deux limites mitoyennes afin de réduire les nuisances éventuelles ;

Considérant que la hauteur de la lucarne permet d'avoir 2m57 de hauteur sous plafond dans les combles ;

Considérant que la lucarne projetée possède une double porte-fenêtre donnant accès à la toiture plate arrière ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un garde-corps afin de s'assurer que la toiture plate ne sera pas transformée en terrasse ;

Considérant qu'en façade avant, la porte d'entrée de l'immeuble sera remplacée ;

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

- d'ajouter des garde-corps à la porte-fenêtre du dernier niveau afin d'empêcher l'utilisation de la toiture plate en terrasse ;
- de supprimer la palissade, de prévoir un escalier extérieur afin d'accéder au jardin ainsi qu'une terrasse de plain-pied.

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle isolation extérieure dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes et la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur de la lucarne projetée dépassera 1m25 sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/547722/2014 (10)**

Localisation : Rue de la Roche Fatale 68

Objet : régulariser la construction d'un étage supplémentaire à l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Eric DANSER

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

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'un étage supplémentaire à l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume ajouté dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la façade avant est plus importante que la hauteur de façade des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de l'immeuble dépasse le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comprenant un garage et un atelier au rez-de-chaussée ainsi que 2 logements aux étages ;

Considérant que le permis d'origine de l'immeuble (référence : 6802) ne fait état que d'un seul étage et d'un seul appartement ;

Considérant qu'un deuxième étage a été créé en reprenant la même configuration que celle du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que l'appartement du deuxième étage est donc identique à celui du 1<sup>er</sup> étage (salon, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, une terrasse avec buanderie) ;

Considérant que le volume ajouté par rapport aux plans d'origine dépasse en profondeur les 2

constructions voisines et dépasse également en profil les 2 constructions voisines ;

Considérant que le volume annexé déroge aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que le bâtiment semble avoir été construit de la sorte dès l'origine ;

Considérant en effet, que les briques de parement du deuxième étage sont de même facture que les briques des niveaux inférieurs ;

Considérant également que le granito présent dans la cage d'escalier de l'immeuble est de même teinte et est continu sur l'entièreté de la cage d'escalier ;

Considérant qu'en rajoutant un étage supplémentaire, le niveau de corniche (et donc la hauteur de la façade avant) a été augmenté et dépasse actuellement la hauteur de façade des 2 bâtiments voisins ;

Considérant que le niveau des combles est identique à celui repris sur les plans d'archives de l'immeuble ;

Considérant que l'appartement du deuxième étage propose une bonne habitabilité ;

Considérant donc que les dérogations aux articles 4, 5 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

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

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que le volume ajouté dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes), la dérogation à l'article 5, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la hauteur de la façade avant est plus importante que la hauteur de façade des 2 constructions voisines mitoyennes) et la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que le profil de l'immeuble dépasse le profil des 2 constructions voisines mitoyennes) sont accordées.



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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 16h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/548252/2014 (11)**

Localisation : Rue des Déportés 52

Objet : régulariser la construction d'une lucarne en toiture en façades avant et arrière, la construction d'une annexe au premier étage en façade arrière, la transformation de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et l'aménagement des combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Jessica WANUFEL

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

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

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

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne en toiture en façades avant et arrière, la construction d'une annexe au premier étage en façade arrière, la transformation de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et l'aménagement des combles de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge actuellement à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension réalisée au 1<sup>er</sup> étage dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que ce volume déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil du bâtiment dépasse le profil des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes n'ont pas été placées à une distance min. de 1m par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe prévue à l'arrière n'a pas été construite comme sur les plans approuvés en 1964 ;

Considérant en effet que l'annexe réalisée est moins profonde de 40 cm mais a été prolongée par

une terrasse extérieure ;

Considérant que cette terrasse ne dépasse pas en profondeur la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, un volume comprenant la salle de bain a été construit ;

Considérant que ce volume déroge aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur les 2 constructions voisines et en ce que son profil dépasse également le profil mitoyen des 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant cependant que les 2 bâtiments voisins possèdent chacun des annexes similaires en façade arrière ;

Considérant que le volume construit ne semble pas apporter de nuisance aux constructions voisines ;

Considérant cependant qu'une toiture plate existe à côté de ce volume ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir une finition esthétique pour cette toiture plate afin d'améliorer les vues vers l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que 2 chambres ont été aménagées dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que 2 lucarnes ont été construites dans chaque versant de la toiture ;

Considérant que ces 2 lucarnes ont été placées à moins d'1m des limites mitoyennes ;

Considérant que la lucarne avant se situe à 98 cm et à 97 cm des limites mitoyennes ;

Considérant que la dérogation à l'article 12, titre III du règlement régional d'urbanisme est minime et donc acceptable ;

Considérant que la lucarne située dans le versant arrière de la toiture se situe à 47 cm de la limite mitoyenne ;

Considérant que cette lucarne a été placée contre le corps de cheminée existant et en recul de 1m76 par rapport à l'autre construction voisine ;

Considérant que ces lucarnes améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses (retrait <1m) est acceptable ;

Considérant néanmoins que les chambres existantes dans les combles ne possèdent pas la hauteur minimale requise par le règlement régional d'urbanisme (2m30) ;

Considérant en effet que cette hauteur n'est que de 2m20 ;

Considérant néanmoins qu'il existe déjà 2 chambres au niveau inférieur bénéficiant d'une hauteur sous plafond de 3m ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

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

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

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que l'extension réalisée au 1<sup>er</sup> étage dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes), la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que le profil du bâtiment dépasse le profil des 2 constructions voisines mitoyennes), la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses (en ce que les lucarnes n'ont pas été placées à une distance de 1m par rapport aux limites mitoyennes) et la dérogation à l'article 4, chapitre II, titre II du règlement régional d'urbanisme (en ce que la hauteur sous plafond des chambres dans les combles est inférieure à 2m30) sont accordées.

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 414 de la séance du 20/03/2015 à 17h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/550959/2014 (12)**

Localisation : Rue d'Octobre 26

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

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

Demandeur : Madame Marie-Claire COLLARD

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

Enquête : 19/02/2015 au 05/03/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

### Avis :

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

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda dépasse en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial ;

Considérant qu'une véranda a été construite afin de prolonger la cuisine et la salle à manger vers le jardin de l'immeuble ;

Considérant que la majorité des constructions présentes dans la rue possèdent une véranda ou une extension au rez-de-chaussée;

Considérant que la véranda est orientée au nord ;

Considérant que cette construction ne semble pas provoquer de nuisances pour les constructions voisines et améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

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

Considérant que les combles de l'immeuble ont été aménagés et qu'une quatrième chambre y a été placée ;

**AVIS FAVORABLE** (en l'absence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain).