

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014**

Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

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

M. Grégory MATGEN, Echevin de l'Environnement (points 2 et 12)

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

M. Maurice PECRIAUX, Directeur des Services Techniques

Mme Nadine SONCK, Architecte principale, Service Aménagement du Territoire (excusée)

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Céline DELWICHE, Architecte

Mme Marie José SOBRINO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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 M. KREUTZ

Pour la Société de Développement Régional de Bruxelles :

Mme I. PENNEMAN (excusée)

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.	<b>W-S-L</b> rue de la Charrette 38-40	Immeuble avant 1932  Zone d'espaces verts  Z.I.C.H.E.E.  Bien classé	<b>FAV.</b>
2.	09:30	P.U.	<b>W-S-L</b> av. Albert Dumont	Modification de voiries	<b>FAV.</b>

## AGENDA

<u>Point</u>	<u>Heure</u>	<u>Objet</u>	<u>Demandeur</u>	<u>Motif</u>	<u>Avis</u>
3.	10:30	P.U.	<b>THAMI</b> av. des Pléiades 53	Dérogation au RRU  Dérogation au RCB	<b>FAV.</b>
4.	11:00	P.U.	<b>PROMA INVEST</b> av. A-J Slegers	Dérogations au RRU	<b>FAV.</b>
5.	11:30	P.U.	<b>RENTAFORM</b> av. du Gobelet d'Or 15-17	Dérogation au RRU  Dérogation au RCB  Prescription 1.5.2 du PRAS	<b>FAV.</b>
6.	14:00	P.U.	<b>FEBIAC</b> bd. De la Woluwe 46	Dérogation au RRU	<b>REP.</b>
7.	14:30	P.U.	<b>RAEMDONCK</b> rue de la Cambre 50	Dérogations au RRU	<b>FAV.</b>
8.	15:00	P.U.	<b>FRITERIE CHEZ FERNAND</b> av. G. Henri 187	Prescription 0.12 du PRAS	<b>REP.</b>
9.	15:30	P.U.	<b>LINDEN</b> av. E. Speeckaert 110	Dérogation au RRU  Dérogation au RCB	<b>DEFAV.</b>
10.	16:00	P.U.	<b>BRISON-DULIERE</b> av. Hof ten Berg 59	Dérogations au RRU  Dérogation au PPAS	<b>FAV.</b>
11.	16:30	P.U.	<b>LUYCKX-HOSTE</b> av. Prekelinden 151	ZICHEE  Immeuble avant 1932	<b>FAV.</b>
12.	17:00	P.E.	<b>LAUTARET</b> rue Vervloesem 147	Rubriques P.E.	

## AGENDA

<u>Point</u>	<u>Heure</u>	<u>Objet</u>	<u>Demandeur</u>	<u>Motif</u>	<u>Avis</u>
13.	17:15	P.U.	<b>de SCHIETERE</b> rue Bâtonnier Braffort 56	Dérogations au RRU	<b>DEVAF.</b>
14.	17:30	P.U.	<b>GENDELMEYER</b> ch. De Roodebeek 351	Prescription 0.12 du PRAS  Dérogations au RRU  Dérogation au RCU	<b>FAV.</b>

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

### COMMISSION DE CONCERTATION

#### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

#### Demande de permis d'urbanisme (17628)

**Point: 1 à 08.30 h**

Localisation : Rue de la Charrette, 38-40

Objet : restaurer les façades et les toitures, modifier le volume du hall d'entrée et réaménager le 1er étage du musée

Zonage : P.R.A.S. : zone de parc, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, monument ou ensemble classé et inscrit sur la liste de sauvegarde

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

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

Motifs :

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

Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - important de préserver ce magnifique patrimoine  
- il serait important de prévoir d'autres possibilités d'accès pour les camions (via le parc)

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et en zone de parc au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté royal du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise la restauration du musée communal sis rue de la Charrette 38;

Avis de la commission de concertation du 21/02/2014 – point 1

Considérant que la demande vise précisément la restauration de l'enveloppe du bâtiment, la modification du volume d'entrée et l'aménagement du bâtiment à l'exception des parties muséales;

Considérant que les interventions proposées constituent bien des travaux de restauration du bâtiment avec une intervention accessoire minimaliste et réversible uniquement au niveau des combles, dans le respect du patrimoine existant;

Considérant qu'en séance, l'auteur de projet propose d'étudier de manière plus approfondie certains aspects de la demande en vue de répondre aux remarques de la CRMS dans son avis conforme du 22/01/2014;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/04/2010 qui classe comme monument la totalité de la « Maison Devos – Musée Communal »;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/01/2014 au 06/02/2014 et qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'importance de préserver ce patrimoine exceptionnel et de prévoir une autre alternative concernant l'accès des camions (via le parc);

Considérant que la demande est également soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.3 (zone d'espaces verts) et en application de l'article 207 §1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que l'intervention dans la zone de parc résulte d'une légère modification de l'implantation du bâtiment au niveau du hall d'entrée;

Considérant en effet que le projet consiste à avancer le volume du hall d'entrée de quelques centimètres dans le parc;

Considérant que cette intervention n'a donc aucun impact négatif sur le parc;

Considérant que la modification du hall d'entrée constitue une amélioration de la situation existante et contribue au respect du patrimoine en ce que l'intervention consiste à démolir la toiture plate et la façade avant de l'entrée en les remplaçant par une verrière et une nouvelle couverture dans le prolongement de celle-ci;

Considérant que ce nouveau volume et les aspects de la verrière s'inspirent d'une situation ancienne qui avait préexisté;

Considérant que plusieurs interventions devront faire l'objet de discussions d'ordre technique avec la direction des Monuments et des Sites et avec la Commission Royale des Monuments et des Sites, notamment en ce qui concerne la toiture;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites.**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18263)**

**Point: 2 à 09:30 h**

Localisation : Avenue Albert Dumont,

Objet : abattre 21 arbres

Zonage : P.R.A.S. : réseau viaire

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

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

Motifs : Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol : 25.1 : modification de voirie.

Enquête : du 11/01/2014 au 09/02/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - pourriez vous épargner les arbres 5185 et 5122?

- quelle valeur légale a la liste « demande d'abattage »? Elle est erronée!

- peut-on nous garantir que la localisation de l'égouttage n'a pas orienté la sélection des arbres à abattre?

- pourrait-on procéder à des élagages plutôt que des abattages?

- quelles mesures va-t-on prendre pour éviter toute nouvelle agression des arbres survivants?

- il faudrait des mesures draconiennes quant à la protection des arbres lors des chantiers

- avons constaté du stationnement sur les pelouses entre les arbres et de la pierraille qui a été déposée (haut de l'avenue Albert Dumont)

- dommage financier pour les habitants car remplacer un arbre coûte cher

Avis :

Considérant que la demande se situe en réseau viaire et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande porte sur l'abattage sécuritaire de 21 marronniers d'Inde sur les 121 existants (*Aesculus hippocastanum*) de 160 à 280 cm de circonférence mesurée à 1,5 m de hauteur et d'une dizaine de mètres de hauteur totale ;

Considérant que ces arbres sont plantés au sein d'un majestueux double alignement arboré totalisant une centaine de marronniers, pour la plupart de grandes dimensions, de part et d'autre de la voirie ;

Considérant que l'extrait de l'étude phytosanitaire joint au dossier fait apparaître que ces 21 arbres présentent des défauts rédhibitoires mettant en péril leur stabilité, en tout ou en partie : champignons

lignivores (ustuline brûlée – *Kretzschmaria deusta*), cavités, chancre bactérien du marronnier (*Pseudomonas syringae* var. *Aesculi*) ;

Considérant que le marronnier est une essence au bois peu solide, sensible aux dégradations des champignons et que de nombreux sujets en question ont un port en chandelier ;

Considérant que tous ces éléments concourent à des ruptures de grosses branches ou même du tronc et donc à des risques de chute sur l'espace public ;

Considérant qu'un arbre est déjà tombé sur la voirie il y a peu ;

Considérant que certains d'entre eux ont subi par le passé un étêtage, solution palliant momentanément une situation dangereuse ;

Considérant que ces arbres constituent donc un danger pour le public ;

Considérant l'obligation du gestionnaire d'assurer la sécurité du public et qu'aucune intervention raisonnable autre que leur abattage ne permet de rencontrer cet objectif ;

Considérant que les abattages sont donc justifiés ;

Considérant par ailleurs que l'étude phytosanitaire conclut que 7 autres arbres sont condamnés dans les 5 ans ;

Considérant de plus que 11 autres sont condamnés à moyen terme par des agents pathogènes ;

Considérant donc qu'au total, une quarantaine d'arbres disparaîtront sous peu sur la centaine qui composait initialement les alignements ;

Considérant que s'ensuivront de profonds changements dans la perception paysagère de l'espace public ;

Considérant que la restauration des qualités paysagères des lieux est nécessaire et doit dès maintenant être réfléchie, sans attendre la disparition du solde d'arbres restant ;

Considérant qu'à cette fin, la plantation d'une essence de 1<sup>ère</sup> grandeur (25 m de hauteur potentielle à l'âge adulte) est indispensable ;

Considérant que la plantation de nombreux jeunes marronniers de remplacement est inopportune, de nombreux pathogènes faisant dépérir cette essence ;

Considérant que la commune a déjà organisé deux réunions avec les habitants;

Considérant que le réaménagement de l'ensemble de la voirie est en cours d'analyse vu les problèmes actuels engendrés par les canalisations existantes;

Considérant que des discussions sont actuellement en cours avec Hydrobru;

**AVIS FAVORABLE à condition de proposer un aménagement paysager global sur l'ensemble de l'avenue en concertation avec les riverains et les autorités régionales.**

**Abstention de la part de la direction des Monuments et Sites de la Région et de Bruxelles Environnement:**

Considérant que le dossier mentionne des études phytosanitaires et tomographiques, que celles-ci n'ont pas été jointes à la demande;

Considérant que les photos jointes à la demande ne sont pas numérotées, ce qui est peu clair et compréhensif;

Qu'il est donc difficile de juger de l'état de ces arbres;

Vu que le caractère « dangereux » semble avoir été justifié dans ces études;

Qu'à l'heure actuelle, il n'y a encore aucune décision quant au futur aménagement de cette voirie;

Considérant l'intérêt paysager de la cité;

Considérant qu'aucune replantation n'est prévue vu le manque de vision sur le futur de cet alignement.

---

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

### COMMISSION DE CONCERTATION

#### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

#### Demande de permis d'urbanisme (18164)

Point: 3 à 10:30 h

Localisation : Avenue des Pléiades, 53

Objet : construire un immeuble comprenant 9 appartements et 9 emplacements de parking

Zonage : P.R.A.S. : zone administrative

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **THAMI** Abdessamed

Motifs :  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 7 : implantation;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre X - Article 52 : revêtements de façade.

Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - quel est le taux exact d'imperméabilisation?

- densité trop élevée

- l'architecture de ce bâtiment est peu intéressante

- la profondeur du bâtiment est importante

- le placement d'escaliers extérieurs est peu élégant

- les plans de la façade latérale avec les ouvertures ne correspondent pas à l'axonométrie

- pourquoi les escaliers exigés par les pompiers ont-ils été placés en façade latérale?

- nous demandons à la commission de concertation d'émettre un avis défavorable

Avis :

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

Considérant que le plan régional d'affectation du sol démographique approuvé le 02/05/2013 précise dans les prescriptions de la zone administrative que les logements sont également à prévoir dans cette zone;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comportant 4 façades comptant un espace de bureau de 23m<sup>2</sup>, 9 appartements et un parking de 9 emplacements en sous-sol;

Considérant que le volume se veut dynamique vu la composition des façades représentant des blocs de terrasses en porte-à-faux placés en alternance de manière à apporter une variation dans la volumétrie;

Considérant qu'une zone de recul plantée est prévue à l'avant, qu'une rampe descend vers les emplacements de parking au sous-sol;

Considérant néanmoins que le taux d'imperméabilisation est relativement important ;

Considérant qu'en vue de le limiter, il y a lieu de supprimer la terrasse et de prévoir un jardin avec un minimum de 0,60m de terre arable;

Considérant que les séjours sont situés en façade à rue ou en façade arrière permettant de grandes ouvertures (sud-est devant, nord-ouest derrière) et que les chambres sont situées dans la partie centrale afin de limiter les nuisances dues à l'autoroute;

Considérant que le projet propose un appartement organisé en duplex de 4 chambres de manière à profiter du jardin;

Considérant qu'au niveau des matériaux, le projet propose un enduit blanc et gris pour les façades constituées de longs bandeaux de fenêtres, du zinc à joints debout pour les blocs de terrasses, des garde corps en verre et des châssis en aluminium gris;

Considérant que le projet respecte les normes minimales d'habitabilité en surfaces, d'éclairage, des locaux communs du titre II du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le projet présente deux dérogations:

- une aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation vu que l'immeuble est implanté sur la limite mitoyenne au niveau de la cage d'escalier et que la façade latérale de gauche ne se situe qu'à 1,90m de cette limite;
- une aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne le matériau : enduit;

Considérant que l'implantation telle que proposée est motivée par les particularités de la parcelle et le fait que l'immeuble de gauche se situe à 9m de la limite de propriété;

Considérant en effet que la parcelle est bordée à l'arrière par l'autoroute E40;

Considérant que la parcelle de droite est occupée par un hôtel de gabarit R+3+T et que sur celle de gauche se trouve un immeuble mixte de gabarit R+3;

Considérant que la chapelle existante à gauche de la parcelle est préservée;

Considérant que la dérogation à l'implantation est dès lors acceptable;

Considérant que le choix de l'enduit comme matériau de finition des éléments de façades est motivé par la volonté de donner un caractère contemporain au nouveau volume;

Considérant que la dérogation en termes de matériaux est dès lors acceptable;

Considérant néanmoins que le projet doit proposer une toiture verte vu que sa surface est supérieure à 100m<sup>2</sup> (article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme);

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

- revoir l'entrée en la repositionnant de manière frontale par rapport à la rue, en supprimant le bureau et en réaménageant les locaux communs (2 roues, poubelles) en évitant une façade aveugle;
- revoir l'aménagement du penthouse afin d'éviter que la chambre ne soit dans l'espace de vie;
- présenter un plan paysager des zones non construites;
- supprimer la terrasse et prévoir un jardin avec un minimum de 0,60m de terre arable;

- corriger les documents (taux d'imperméabilisation erroné, accord des voisins, conservation de la chapelle,...)
-

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

### COMMISSION DE CONCERTATION

#### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

#### Demande de permis d'urbanisme (18102)

**Point: 4 à 11:00 h**

- Localisation : Avenue Antoine-Joseph Slegers,
- Objet : construire un immeuble comprenant 6 logements et 6 emplacements de parking
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant
- Demandeur : SA **PROMA INVEST** Monsieur ROOSEN
- Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre IV - Article 13: maintien d'une surface perméable.
- Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - un parking commun aux 6 véhicules n'était-il pas envisageable (4 entrées de garage)?  
- demandent que la toiture verte soit exigée (impact sur les inondations)

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble comptant 6 appartements et 6 emplacements de parking sur la parcelle d'angle;

Considérant que le projet se situe dans un quartier composé de nombreux immeubles à appartements;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/01/2014 au 06/02/2014 et que deux remarques ont été introduites en ce qui concerne le parking et la toiture verte;

Considérant que le projet présente plusieurs dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- titre I, article 4 en termes de profondeur étant donné que le projet couvre l'entièreté de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée;
- titre I, article 13 en termes de maintien d'une surface perméable pour les mêmes raisons et vu que la toiture plate principale n'est pas aménagée en toiture verdurisée;
- titre I article 8 en termes de hauteur en ce que le cabanon d'ascenseur dépasse la toiture de +/- 1m;

- titre VIII, article 3 en ce que la rampe présente une pente supérieure à 4% sur les 5 premiers mètres en zone de recul (pente proposée de 8,74%);

Considérant que vu les particularités de la parcelle d'angle notamment le développement généreux en façade à rue mais fortement réduit à l'arrière, certaines dérogations sont acceptables;

Considérant que la dérogation au niveau de la toiture verdurisée au dernier niveau est motivée par le fait que celle-ci n'est pas visible ni des voisins ni par les occupants de l'immeuble;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préciser le type de toiture verdurisée proposée;

Considérant qu'aux autres niveaux, le gabarit proposé respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et de profondeur par rapport aux immeubles directement contigus, sauf en ce qui concerne les terrasses munies de pare-vues;

Considérant néanmoins que les pare-vues proposés au premier et dernier niveau ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de limiter l'accessibilité des terrasses ;

Considérant en effet que le code civil doit être respecté sans pare-vues afin de limiter les interventions au-delà de la profondeur des immeubles voisins et vu la situation particulière impliquée par l'angle aigu;

Considérant que les appartements répondent aux normes minimales d'habitabilité et que les locaux communs sont prévus;

Considérant que s'agissant d'un nouvel immeuble, il y a lieu de respecter les prescriptions en matière de hauteur du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'ascenseur;-

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, 3 garages sont prévus du côté de l'avenue Slegers et qu'une entrée commune à 3 emplacements de parking via une rampe du côté de l'avenue Gribaumont;

Considérant que le choix d'organiser les parkings de cette manière permet de conserver une zone de recul plantée sur une grande partie, tout en évitant l'accès à des garages depuis le rond-point;

Considérant que la rampe présente une pente acceptable même si supérieure à ce qui est prévu dans le règlement régional d'urbanisme vu qu'il existe des rampes plus pentues aux alentours;

Considérant par contre qu'il y a lieu de prévoir un dispositif à l'alignement de manière à attirer l'attention des automobilistes sortant leurs véhicules pour des raisons de sécurité;

Considérant que le projet prévoit une citerne de 7500 litres;

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la direction Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement) à condition de :

- limiter l'accessibilité aux terrasses du +1 et +4 à l'arrière sans pare-vues dans le respect du code civil en matière de vues droites et obliques;
- préciser le type de toiture verdurisée au niveau du rez-de-chaussée;
- modifier le projet afin que le cabanon d'ascenseur ne dépasse pas la toiture;
- proposer un dispositif permettant d'attirer l'attention des automobilistes sortant leurs véhicules en remontant la pente au niveau de l'alignement.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 13 (maintien d'une surface perméable au rez-de-chaussée) sont accordées.

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18137)**

**Point: 5 à 11:30 h**

Localisation : Avenue du Gobelet d'Or, 15-17

Objet : construire deux maisons unifamiliales

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SA **RENTAFORM** Monsieur LAMBIN

Motifs :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - article 8 : hauteur des constructions isolées;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse : Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes;
- Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol : 1.5.2 : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise la construction de deux maisons unifamiliales;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/01/2014 au 06/02/2014 et qu'aucune plainte n'a été introduite;

Considérant que la demande présente des dérogations aux prescriptions du:

- règlement régional d'urbanisme, titre I, article 8 en termes de hauteur de constructions isolées en ce que le projet présente une hauteur légèrement plus importante que celle des constructions voisines;
- règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes en ce qu'elles présentent une hauteur de leur partie verticale supérieure au maximum autorisé (2m au lieu de 1,25m);

Considérant qu'un autre motif est l'application de la prescription particulière 1.5.2 relative à la zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol qui stipule que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant;

Considérant qu'il s'agit de deux maisons jumelées dont les façades ne sont pas situées sur des limites moyennes de propriété;

Considérant que la limite séparative entre ces deux logements unifamiliaux n'est pas une limite moyenne car elle ne sépare pas deux parcelles appartenant à des propriétaires différents;

Considérant que le projet est implanté à une distance appropriée des limites du terrain puisqu'une distance de 3m en recul des limites du terrain est prévue, comme pour les parcelles voisines;

Considérant que l'implantation choisie se fait également en recul de l'alignement de 5m, comparable à celui qui caractérise l'implantation de la construction voisine de sorte que la nouvelle construction ne dépasse pas la ligne de bâtisse virtuelle constituée par l'alignement des différentes constructions situées sur l'avenue;

Considérant qu'à l'arrière une zone de cours et jardins de 8m est créée par rapport aux limites arrière du terrain;

Considérant que la dérogation en hauteur est acceptable étant donné qu'il s'agit d'un dépassement de 44cm par rapport à la moyenne des 12 constructions de référence prises autour de la parcelle concernée, notamment la construction de droite n°19 anormalement basse par rapport aux autres et tenant compte du fait que les maisons à front du Klakedelle sont des maisons bel-étage le long d'une voirie située 4,5m en contrebas;

Considérant que la dérogation en termes de hauteur de lucarnes est acceptable car ces lucarnes respectent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme;

Considérant en effet qu'elles visent à rendre habitable l'espace sous la toiture;

Considérant que les matériaux proposés sont les briques peintes en blanc cassé pour les murs de façades, des châssis blanc, des tuiles de ton rouge et quelques éléments en pierre bleue (seuils, encadrements de porte, bords de balcons);

Considérant qu'en séance, le demandeur précise que les châssis seront en bois et que les éléments appliqués sur les façades seront en asbeste ciment;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir toutes les menuiseries en bois;

Considérant qu'il n'y a plus lieu d'utiliser d'asbeste sous quelque forme que ce soit dans les constructions et dès lors de proposer un autre type de matériau;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des espèces indigènes pour l'aménagement des jardins;

**AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles Développement Urbain (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement) à condition de prévoir des menuiseries en bois et de proposer un autre matériau que l'asbeste.**

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 8 en termes de hauteur de constructions isolées et du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes sont accordées.

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18155)**

**Point: 6 à 14:00 h**

Localisation : Boulevard de la Woluwe, 46

Objet : aménager la zone de recul, construire un abri de verre en façade avant et une pergola en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : ASBL **FEBIAC** Messieurs BONTEMPS - DUBOIS

Motifs : - dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre IV - Article 11: construction en zone de recul.

Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le demandeur ne nous explique pas en quoi la rampe PMR est aujourd'hui impraticable

- l'intervention concernant l'élévateur nous semble trop lourde à cet endroit

- demandent que la possibilité d'entamer la rampe parallèlement au trottoir sur le bord de la zone de recul soit étudiée

- demandent que la commission de concertation émette un avis défavorable en ce qui concerne la zone de recul

Avis :

**REPORTE** pour compléments d'information (détails techniques de l'intervention, compatibilité avec le projet de réaménagement du boulevard, nombre d'emplacements de parking existants, ...)

---

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

#### Demande de permis d'urbanisme (17887)

**Point: 7 à 14:30 h**

Localisation : Rue de la Cambre, 50

Objet : rehausser la toiture en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **RAEMDONCK** Dorothée et Olivier

Motifs :  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - profil.

Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014

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 à rehausser la toiture en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions) en ce que l'extension prévue au niveau des combles dépasse en profondeur l'implantation des 2 constructions voisines;

Considérant que la demande présente également une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (profil) en ce que le profil projeté dépasse le profil de la construction voisine la plus haute;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/01/2014 au 06/02/2014 et qu'aucune remarque n'a été émise;

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

Considérant que le rez-de-chaussée, le 1er étage ainsi que le 2ème étage de l'immeuble ne seront pas modifiés;

Considérant que l'escalier existant au 2ème étage sera prolongé au niveau des combles;

Considérant que les combles (abritant actuellement le grenier de l'habitation) seront transformées et étendues en façade arrière;

Considérant qu'une chambre ainsi qu'une salle de douche seront prévues;

Considérant que le nouveau volume présentera une hauteur sous-plafond de 2m36;

Considérant que la hauteur proposée respecte donc l'article 4, chapitre II, titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes d'habitabilité;

Considérant que cette extension sera prévue dans le versant arrière de la toiture;

Considérant donc que cette extension ne sera pas visible depuis la voie publique;

Considérant que la création de ce volume supplémentaire engendrera une rehausse du mur mitoyen existant entre le n° 50 et le n° 48;

Considérant que les cheminées existantes devront également être rehaussées;

Considérant que la façade arrière sera entièrement isolée par l'extérieur;

Considérant qu'actuellement les 2 profils mitoyens existants (au n° 48 et au n°52) sont plus importants que le profil existant du n° 50;

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

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

La dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions) et la dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (profil) sont accordées.

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (17983)**

**Point: 8 à 15:00 h**

Localisation : Avenue Georges Henri, 187

Objet : supprimer un logement et étendre le commerce au 1er et au 2ème étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **FRITERIE CHEZ FERNAND** Monsieur HILDERSON

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 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - je ne m'oppose pas à la demande, mais j'attire l'attention sur l'exécution des travaux (sécurité et insonorisation)

Avis :

**AVIS REPORTE**

---

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

#### Demande de permis d'urbanisme (18161)

**Point: 9 à 15:30 h**

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert, 110

Objet : rehausser la toiture au troisième étage et dans les combles en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **LINDEN** Carl-Johan

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 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - l'ordre de grandeur n'est pas réaliste et est non adapté à la localisation

- il n'est pas souhaité de voir s'ériger 2 étages supplémentaires

- le projet privera également d'un ensoleillement le jardin sis au n°106 et engendrera également des problèmes d'humidité au niveau du toit plat et de la terrasse

- ne risque-t-on pas de voir un nouveau propriétaire demander un permis pour diviser en plusieurs appartements?

- nous demandons que le projet soit revu

- la note explicative et le plan de perspective qui figurent dans le dossier sont erronés

- l'agrandissement en profondeur et en hauteur va réduire significativement la lumière du jour, accessoirement la vue et compromet l'intimité des jardins

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser le 3ème étage arrière et à aménager une lucarne au dernier niveau arrière de l'immeuble;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture) en ce que la rehausse projetée du 3ème étage dépassera en hauteur les 2 profils des constructions voisines et en ce que la lucarne projetée du dernier niveau dépassera les 2/3 de la largeur de la façade de l'immeuble;

Considérant que la demande présente également une dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse en ce que la hauteur projetée de la lucarne sera supérieure à 1m25 et en ce que cette dernière sera placée à moins d'1m des limites extérieures de la façade;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/01/2014 au 06/02/2014 et que 2 plaintes ont été émises;

Considérant que ces plaintes relèvent essentiellement du caractère imposant des 2 interventions ainsi que de l'impact visuel que celles-ci entraîneront;

Considérant que le manque d'ensoleillement engendré par ces constructions y est également relevé;

Considérant qu'une des plaintes fait référence à des travaux d'isolation extérieure qui n'auraient pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant en effet qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite afin d'isoler par l'extérieur la façade arrière de l'immeuble;

Considérant qu'il s'agit ici d'une infraction aux lois urbanistiques;

Considérant qu'il s'indique donc de régulariser ces travaux;

Considérant que les plans remis par l'architecte dans le cadre de la présente demande sont erronés;

Considérant en effet que l'isolation extérieure existante n'est pas reprise dans les plans remis;

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

Considérant que l'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée, d'un 1er étage, d'un 2ème étage ainsi que de 2 niveaux sous les combles;

Considérant que la maison unifamiliale comporte actuellement 5 chambres;

Considérant que le projet prévoit essentiellement de maintenir les 5 chambres et de prévoir un espace « bureau » supplémentaire;

Considérant que pour ce faire la chambre existante de +/- 12 m<sup>2</sup> au 3ème étage sera remplacée par un bureau;

Considérant qu'une nouvelle chambre (de +/- 11 m<sup>2</sup>) sera prévue au niveau de la mezzanine existante;

Considérant que pour ce faire, le 3ème étage arrière sera rehaussé de +/- 2m42;

Considérant que le 3ème étage se compose actuellement de 2 chambres, d'un salon ainsi que d'une terrasse en façade arrière;

Considérant que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m76 sur plus de la moitié de la surface plancher;

Considérant qu'un escalier intérieur relie ce niveau à la mezzanine existante;

Considérant qu'une lucarne sera prévue au niveau de cette mezzanine en façade arrière;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une 5ème chambre au niveau de cette mezzanine;

Considérant que l'immeuble présente déjà un profil important;

Considérant en effet que le profil existant de l'immeuble dépasse le profil du voisin n° 112 et dépasse en partie le profil du voisin n° 106;

Considérant que l'ajout d'une rehausse et d'une lucarne sur l'entièreté de la largeur de l'immeuble provoquera une nuisance visuelle certaine pour l'intérieur de l'ilot et notamment pour les voisins directs;

Considérant que le dessin projeté de la rehausse et de la lucarne nécessiteront la rehausse des murs mitoyens;

Considérant que ces rehausses augmenteront davantage les nuisances pour les constructions voisines;

Considérant que l'entièreté du projet est en dérogation soit au règlement régional d'urbanisme (article 6, chapitre II, titre I) soit au règlement communal sur la bâtisse (article 12, titre III);

Considérant que le nombre de chambres restera inchangé (5 chambres) et que seul un espace bureau sera ajouté;

Considérant que les interventions projetées sont fort importantes au vu du programme prévu à savoir le simple ajout d'un espace bureau et le déplacement d'une des 5 chambres au niveau de la mezzanine existante;

**AVIS DEFAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.**

---

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

#### Demande de permis d'urbanisme (18232)

**Point: 10 à 16:00 h**

Localisation : Avenue Hof ten Berg, 59

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, isoler et rehausser la façade arrière et aménager les 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 et Madame **BRISON - DULIERE** Jérémy et Valérie

Motifs :  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture;  
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 9 ter : hauteur de l'annexe et matériaux en façade arrière.

Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

#### Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, à isoler la façade arrière, à aménager un oriel et une lucarne dans le versant arrière de la toiture de l'immeuble;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 9ter approuvé en date du 11/01/1977 et qu'elle présente des dérogations à ce même plan en ce que la hauteur projetée de l'annexe est supérieure au max. de 3m20 autorisé par ce plan, en ce que les matériaux prévus pour cette annexe sont différents des matériaux existants du bâtiment principal et en ce que l'extension projetée dépasse de plus de 3m en profondeur la façade arrière de l'immeuble;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions) en ce que le placement d'une nouvelle isolation extérieure au 1er étage et l'aménagement d'un oriel dépassent en profondeur les 2 constructions voisines;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture) en ce que la lucarne projetée dépasse de plus de 2m le profil de la toiture existante;

Considérant que la demande présente également une dérogation à l'article 12, titre III du règlement sur les bâtisses en ce que la lucarne projetée présente une hauteur totale supérieure à 1m25;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/01/2014 au 06/02/2014 et qu'aucune remarque n'a été émise;

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

Considérant que le projet prévoit de construire une extension au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble;

Considérant que les 2 constructions voisines possèdent chacune une extension au rez-de-chaussée;

Considérant que l'extension projetée présentera une profondeur de 3m99 par rapport à la façade arrière de l'immeuble;

Considérant donc que la profondeur projetée dépassera la profondeur max. imposée par le plan particulier d'affectation du sol n°9ter approuvé en date du 11/01/1977 à savoir 3m par rapport à la façade arrière de l'immeuble;

Considérant néanmoins que cette nouvelle extension s'alignera en profondeur sur la construction voisine de gauche (n°61) et ne dépassera pas la construction voisine de droite (n° 57);

Considérant que l'aménagement de cette extension occasionnera donc peu de nuisances;

Considérant que cette extension présentera une hauteur max. de 3m47;

Considérant donc que la hauteur de cette extension dépassera de 27 cm la hauteur max. prévue par le plan particulier d'affectation du sol n° 9ter approuvé en date du 11/01/1977 à savoir 3m20;

Considérant cependant que les murs mitoyens ne devront pas être rehaussés;

Considérant que l'extension sera recouverte par un enduit;

Considérant donc que le matériau utilisé pour l'extension sera différent de celui utilisé pour le bâtiment principal (briques rouges);

Considérant qu'une isolation extérieure sera placée en façade arrière afin d'améliorer le confort et l'habitabilité de l'immeuble;

Considérant qu'au 1er étage, cette isolation dépassera en profondeur le voisin de droite (n°61) de quelques centimètres;

Considérant qu'un oriel sera prévu en façade arrière au 1er étage;

Considérant que cet oriel dépassera également en profondeur les 2 constructions voisines;

Considérant que ces 2 interventions seront donc en dérogation par rapport à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions);

Considérant que ces dépassements seront minimales (quelques centimètres);

Considérant que les combles de l'immeuble seront aménagés;

Considérant qu'une salle de bain, un espace grenier ainsi qu'une chambre supplémentaire y seront prévus;

Considérant que pour ce faire l'oriel projeté sera prolongé par une lucarne dans le versant arrière de la toiture;

Considérant que la lucarne dépassera les 2 profils voisins de plus de 2m;

Considérant que cette lucarne est donc en dérogation par rapport aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (article 6, chapitre II, titre I);

Considérant que les baies de la lucarne présenteront des dimensions plus importantes que les baies présentes au 1er étage;

Considérant que les dimensions de baies de cette lucarne seront atténuées par le placement de garde-corps comme expliqué par l'architecte en séance;

Considérant que cette lucarne présentera également une hauteur de +/- 2m50 par rapport au profil de la toiture existante;

Considérant que cette hauteur dépassera la hauteur max. imposée par le règlement sur les bâtisses à savoir 1m25;

Considérant que l'espace sous plafond résultant de la nouvelle lucarne présentera une hauteur de +/- 2m50;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit pour les combles une hauteur sous plafond de 2m30;

Considérant que l'habitation présente des dimensions peu importantes;

Considérant dès lors que l'ajout d'une lucarne en versant arrière améliorera le confort et l'habitabilité de la maison;

Considérant que l'intervention en toiture ne touchera pas les limites mitoyennes et conservera les versants de toitures latéraux;

**AVIS FAVORABLE à condition de prévoir des matériaux de teinte plus claire en ce qui concerne l'intervention au 1er étage et en toiture afin d'adoucir l'impact visuel de l'oriel et de la lucarne en façade arrière de l'immeuble.**

---

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

### COMMISSION DE CONCERTATION

#### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

##### Demande de permis d'urbanisme (18237)

**Point: 11 à 16:30 h**

Localisation : Avenue Prekelinden, 151

Objet : régulariser le remplacement de tous les châssis en façade avant et la transformation partielle du sous-sol en garage

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 **LUYCKX - HOSTE** Vincent et Anne

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, 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 vise à régulariser le remplacement des châssis et l'aménagement d'un garage en lieu et place de l'ancienne cuisine-cave;

Considérant que le procès-verbal n°575/14 a été dressé le 18/02/2014 étant donné que les travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré;

Considérant que l'immeuble date de 1913 et est donc inscrit d'office sur la liste du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale mais qu'aucun plan n'a été retrouvé;

Considérant que les châssis enlevés n'étaient pas les châssis d'origine puisqu'il s'agissait de châssis en PVC (voir photo jointe à la demande);

Considérant que la porte d'entrée a également été remplacée depuis par une nouvelle porte en bois reprenant les caractéristiques architecturales;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois et reprennent un élément présent dans l'imposte de la porte d'entrée, vraisemblablement d'origine;

Considérant que la couleur s'harmonise avec les couleurs de la façade ;

Considérant par contre que le châssis de fenêtre de la cuisine-cave a été remplacé par une porte pleine à deux battants et qu'un plancher a été réalisé à la hauteur du trottoir permettant un accès de plain-pied depuis l'extérieur, notamment par une voiture de petites dimensions;

**AVIS FAVORABLE de la commune**

Considérant que cette transformation non seulement altère la façade mais privatise un emplacement de parking en espace public;

Considérant que si cet accès de plain-pied peut être envisagé pour des vélos, il ne peut l'être pour un véhicule;

Considérant de ce fait qu'il y a lieu de replacer un châssis proche du châssis existant et une grille permettant de retrouver la cohérence de la façade d'origine;

**AVIS FAVORABLE de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (directions de l'urbanisme et des Monuments et Sites) et de l'Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement à condition de replacer un châssis proche du châssis existant et une grille permettant de retrouver la cohérence de la façade d'origine.**

---

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21 février 2014**

**Demande de permis d'environnement (42/13)**

**Point: 12 à 17:00 h**

Localisation : rue Vervloesem 147

Objet : régulariser le parking couvert de 34 emplacements

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

P.P.A.S. : n°6bis du 10/09/1966 (rev. Le 15/12/1981)

Demandeur : ACP **LAUTARET GALIBIER ISERAN** Monsieur DE PUTTER

Motifs : rubriques 40a, 68b, 88 3b

Enquête : du 16/01/2014 au 30/01/2014

Plaintes/Remarques :

Argumentation :

Avis :

Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité d'installations existantes ;

Considérant que la ventilation du parking se fait de manière naturelle ;

Considérant la présence d'une citerne à mazout, qu'il y a lieu de se conformer à l'ordonnance sol ;

Considérant qu'il y a lieu d'encourager les modes de transports actifs ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Fournir une reconnaissance d'état du sol
  - Proposer un local vélo de bonnes dimensions, ou à défaut justifier l'impossibilité de le réaliser.
-

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

### COMMISSION DE CONCERTATION

#### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

#### Demande de permis d'urbanisme (18104)

Point: 13 à 17:15 h

Localisation : Rue Bâtonnier Braffort, 56

Objet : couvrir la cour au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser la toiture en façade arrière, aménager une terrasse en toiture en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **de SCHIETERE** Brice

Motifs :  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 13 : maintien d'une surface perméable.

Enquête : du 12/12/2013 au 26/12/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

**AVIS REPORTE** dans l'attente de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites.

Avis de la commission de concertation du 21/02/2014

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 couvrir la cour au rez-de-chaussée en façade arrière, à rehausser la toiture en façade arrière et à aménager une terrasse en toiture en façade avant de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 12/12/2013 au 26/12/2013 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 habitations de style éclectique de l'architecte Paul Bonduelle (1910);

Considérant que l'ensemble des 3 habitations se situe aux n°56 et n°58 de la rue Bâtonnier Braffort et au n°1 avenue des Deux Tilleuls;

Considérant que les n°56 et 58 (maison bourgeoise et hôtel particulier) de la rue Bâtonnier Braffort partagent la même élévation ;

Considérant que cette élévation s'étend sur deux niveaux sous toiture mansardée à brisis retroussé débordant sur une mince corniche en forte saillie ;

Considérant que le versant avant de la toiture présente une lucarne à corniche débordante ;

Considérant que la présente demande vise la maison unifamiliale située avenue Bâtonnier Braffort pour laquelle la destination est maintenue ;

Considérant que le sous-sol, l'entresol et le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ne sont pas modifiés ;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte le hall d'entrée, un espace séjour, une cuisine ainsi qu'une cour arrière de 7,10m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit de couvrir totalement la cour et d'élargir le mur porteur séparant la cuisine de la cour arrière ;

Considérant qu'une verrière métallique est prévue, que cette dernière présentera une hauteur de 3.08m et dépassera donc de 0,78m la hauteur du mur mitoyen existant ;

Considérant que la façade arrière du bâtiment situé au n°1 avenue des Deux Tilleuls se situe à quelques mètres à peine du mur mitoyen arrière ;

Considérant qu'il existe de nombreux vis-à-vis entre les deux propriétés ;

Considérant que, même si cette verrière est translucide, cette dernière, de par ses dimensions, occasionnera une gêne visuelle pour les habitants de l'immeuble situé au n°1 avenue des Deux Tilleuls ;

Considérant que la couverture de la cour a pour conséquence de densifier la parcelle à son maximum (l'entièreté de la parcelle est construite) entraînant plusieurs dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de maintien d'une surface perméable ;

Considérant que cet ensemble architectural présentant déjà une densité importante, les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande vise également le placement d'un lanterneau dans la toiture plate du volume de l'entresol du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que cette toiture est aménagée en toiture verte ;

Considérant que le balcon en bois situé au 2<sup>ème</sup> étage n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme sera démonté ;

Considérant qu'une nouvelle plate-forme accessible est réalisée au même endroit, impliquant dès lors des vues plongeantes dans la propriété située au n°1 de l'avenue des Deux Tilleuls ;

Considérant que celle-ci est située au nord et ne bénéficie que de très peu d'ensoleillement ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière est isolée par l'extérieur et qu'un enduit est prévu ;

Considérant que le profil de l'immeuble en est modifié et que sa profondeur est augmentée ;

Considérant que la demande prévoit également de rehausser le versant arrière de la toiture afin de créer une nouvelle chambre dans les combles ;

Considérant que cette chambre ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,30m sur la moitié de sa surface ;

Considérant donc que l'intervention proposée modifie fortement l'esthétique et la volumétrie de l'immeuble sans proposer d'espace conforme aux normes minimales d'habitabilité prévues par le titre II du règlement régional d'urbanisme;

Considérant qu'au 3<sup>ème</sup> étage, une terrasse de 7,70m<sup>2</sup> est prévue sur la toiture de la lucarne existante ;

Considérant que cette terrasse est accessible depuis le 3<sup>ème</sup> étage et que bien que située en retrait par rapport au bord de la lucarne, elle cassera l'homogénéité existante entre le n°56 et le n°58 ;

Vu l'avis défavorable sur le projet tel que proposé émis par la Commission Royale des Monuments et Sites émis en séance du 29/01/2014 ;

Considérant que ni l'ajout d'un volume en toiture arrière, ni la création d'une terrasse surplombant la lucarne en versant avant de toiture, ni la modification des menuiseries en façade avant ne participent à la remise en valeur des façades ;

Considérant que la demande vise la mise en peinture des châssis en façade à rue en couleur gris foncé avec croisillons en blanc ;

Considérant qu'il est regrettable de voir les croisillons d'origine de la lucarne supprimés ;

**AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement).**

---

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

### Procès-verbal n° 396 de la réunion du vendredi 21/02/2014.

#### Demande de permis d'urbanisme (18111)

Point: 14 à 17:30 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 **GENDELMAYER** 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 hétéroclisme 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 rapport à la façade
- nous nous opposons complètement à l'installation d'une terrasse sur le toit (mirador, nuisances sonores, perte d'intimité)

Avis :

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

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

Avis de la commission de concertation du 21/02/2014

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 démolir la maison unifamiliale pour en reconstruire une nouvelle ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 02/01/2014 au 16/01/2014 et que 5 réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces remarques portent sur la démolition de la maison, le manque de garage, la taille de l'oriel, la terrasse sur le toit ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse:

- en termes de profondeur étant donné que le rez-de-chaussée dépasse de +/- 6,42m l'immeuble de droite qui est un immeuble d'angle mais également l'immeuble de gauche le plus profond de +/-2,50m ;
- en termes de largeur de l'oriel (3,90m) qui dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (3,53=2/3 de 5,30m) ;
- en termes de revêtement de façade vu l'enduit proposé ;

Considérant que la dérogation en profondeur est envisageable étant donné que les deux parcelles de droite (celle d'angle et la suivante avenue Speeckaert) sont entièrement bâties, que la nouvelle construction est moins profonde et qu'aucune rehausse des murs mitoyens n'est nécessaire ;

Considérant de plus qu'une toiture verdurisée est prévue sur l'ensemble de la nouvelle toiture plate ;

Considérant que le projet prévoit un petit volume en toiture permettant l'accès à une toiture aménagée en partie en terrasse ;

Considérant néanmoins que cet aménagement ne respecte pas le code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'en réponse aux remarques émises pendant l'enquête, il y a lieu de préciser que le règlement régional d'urbanisme n'impose pas d'emplacement de parking pour la construction d'une nouvelle maison unifamiliale ;

Considérant qu'ont été ajoutés au dossier des documents permettant de motiver la nécessité de démolition de la maison existante : motivation point de vue structurel et point de vue état général et obsolescence de techniques, un rapport de visite établi le 13/02/2014 par un ingénieur civil en construction ainsi qu'un reportage photographique extérieur et intérieur de l'immeuble ;

Considérant que les arguments avancés dans ces documents confirment la vétusté de la maison et dès lors le choix de la démolir;

Considérant que la dérogation relative à l'oriel est envisageable car cet élément architectural traduit une volonté architecturale concernant l'atelier d'artiste de l'occupant et permet d'affirmer le langage architectural contemporain voulu pour cette intervention ;

Considérant qu'il en est de même en ce qui concerne le revêtement de façade par de l'enduit ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement), à condition de rendre la terrasse au dernier niveau conforme au code civil en matière de vues droites et obliques sans rehausse des murs mitoyens.

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I article 4 : profondeur et article 10: largeur de l'oriel) ainsi qu'à celles du règlement communal sur la bâtisse en termes de revêtement de façade sont accordées.**

---

---





