

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Procès-verbal n° 407 de la réunion du Vendredi 07 Novembre 2014**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent points 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

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

Mme Michèle NAHUM-HASQUIN, Echevine des Propriétés communales (présente points 1 &amp; 2)

Mme Nadine SONCK, Architecte principale, Service Aménagement du Territoire

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte (présente points 1 &amp; 4)

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

Mme Céline DELWICHE, Architecte (présente points 1, 2, 3, 5, 6)

M. Christophe VERWILGHEN, Architecte (présent points 7, 8, 9, 10, 11, 12)

Pour Bruxelles développement urbain :

Mme K. FRANSENS

Pour Bruxelles Mobilité :

M. B. DUPRIEZ (excusé)

Pour le Service public régional de Bruxelles – Division des Monuments et Sites :

Mme I. LEROY (présente points 1 &amp; 2)

Pour citydev.brussels :

M. D. LEDOCTE (présent points 1 &amp; 2)

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

M. J. VACANT

4 Membres ayant droit de vote étant présents, la Commission peut délibérer valablement.

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	09:00	stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning	N.V. BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ Mijnheer RYCKALTS Jacques Brellaan	toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings,	REP.

				tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen ) 1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen	
2.	11:00	Règlement communal d'urbanisme zoné	Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Messieurs MAINGAIN et LAMBERT Chaussée de Stockel		REP.
3.	14:00	permis d'urbanisme	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Messieurs MAINGAIN - LAMBERT Avenue Jean-François Debecker 54	application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)	REP.
4.	14:30	stedenbouwkundige vergunning	Mijnheer VAN DE GINSTE Slotlaan 1	afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken) afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)	FAV/DEF.
5.	15:00	permis d'urbanisme	S.P.R.L. MEDEWA Monsieur RANS Avenue des Cerisiers 166	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)	DEF.
6.	15:45	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame COLAO - ZUURMOND Avenue Georges Henri 35	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)	FAV.
7.	16:15	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame SLEDSSENS Avenue de l'Equinoxe	application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)	FAV.
8.	16:45	permis d'urbanisme	Monsieur DECOCK Tomberg de 10 à 12	dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)	FAV.
9.	17:15	permis d'urbanisme	Monsieur DE BONHOME Rue Dries 126	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)	DEF.
10.	17:45	permis d'urbanisme	A.S.B.L. LOGEMENT POUR TOUS Monsieur DENIS Chaussée de Roodebeek 216	application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)	FAV.
11.	18:15	permis d'urbanisme	Monsieur LEMAITRE Rue Saint-Lambert 45	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)	FAV/DEF.

				application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)	
12.	18:45	stedenbouwkundige vergunning	SCHOOLCOMITE SINT-JOZEF Marrant Albert Dumontlaan 1		FAV.

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

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 407 van de vergadering van 07/11/2014 om 09h00.

**Aanvraag om stedenbouwkundige en milieuvergunning PUFD/495790/2014 (1)**

Ligging : Jacques Brellaan

Ontwerp : bouwen 3 gebouwen (108 woonsten) : gebouw "A" met rijwoningen, gebouw "B" met appartementen en gebouw "C" rijwoningen en appartementen en een ondergrondse parkeergarage met 72 plaatsen.

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied  
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil  
Verkaveling : nihil;

Aanvrager : N.V. **BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ**  
Mijnheer Thomas RYCKALTS

Motieven : toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)  
toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)  
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)  
toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen )  
1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen

Onderzoek : van 09/10/2014 tot 23/10/2014

Klachten/Opmerkingen : 15

Argumenten :

Advies :

**UITGESTELD ADVIES**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°407 de la séance du 07/11/2014 à 09h00.

**Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PUFD/495790/2014 (1)**

Localisation : Avenue Jacques Brel

Objet : construire 3 immeubles (108 logements) : bâtiment "A" (maisons de rangée), bâtiment "B" (appartements) et bâtiment "C" (maisons de rangée et appartements) et un parking en sous-sol de 72 places.

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ  
représentée par Monsieur Thomas RYCKALTS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)  
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 15

Argumentation : - l'extension du terrain à bâtir au parking de transit permettrait de répartir de façon harmonieuse le bâti, construire davantage de logements, de pourvoir à toute une série d'autres fonctions sociales etc...  
- aussi légitime que soit la volonté de créer de nouveaux logements sociaux, je pense que ce projet pêche dans l'œuf de sa conception urbanistique par une carence de recherche d'intégration urbaine  
- il s'agirait d'un bâtiment « exemplaire » et « durable » selon les auteurs, cependant des nombreux points en font plutôt un projet « traditionnel » qui répond tout juste aux standards au moment de l'introduction du permis d'urbanisme  
- prévention des risques d'inondation : description incorrecte et capacité insuffisante  
- citernes d'eau à usage domestiques : capacité insuffisante et argumentation non recevable

- proportion de logements sociaux et de logements moyens, impact sur le parking : quelle est la vérité des chiffres ?
- protection du site : de qui cherche-t-on à se protéger ?
- capacité du réseau d'égouttage dans le quartier : que prévoient la commune et Vivaqua ?
- excellent projet mais à implications négatives vu l'endroit envisagé : inondations, capacité d'écoulement des canalisations d'eau usée, manque d'emplacements de parking,
- pourquoi revenir toujours sur ce terrain situé à Woluwe-Saint-Lambert ?

Avis :

**AVIS REPORTE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 407 de la séance du 07/11/2014 à 11h00.

**Nouveau règlement communal d'urbanisme zoné PU/550952/2014 (2)**

- Localisation : Chaussée de Stockel- rue Konkel
- Objet : nouveau règlement d'urbanisme zoné pour le quartier "chaussée de Stockel - rue Konkel"
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs MAINGAIN et LAMBERT
- Motifs : en application de l'article 92 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
- Enquête : 24/09/2014 au 23/10/2014
- Plaintes/Remarques : 20
- Argumentation :
- nous comprenons que la commune aie le souci d'en changer la destination et d'en préciser de manière la plus précise possible les normes d'urbanisation
  - la description du périmètre devrait coïncider parfaitement avec le périmètre entouré en rouge sur la plan de situation, ce dernier devrait être plus précis en ce qui concerne les limites avec respectivement notre résidence et les terrains occupés par Fluxys
  - il y a lieu de spécifier la hauteur maximum des bâtiments (nombre de niveaux), la distance minimale entre bâtiments (30m nous paraît un minimum)
  - nous demandons de spécifier que les nouveaux arbres et arbustes plantés seront d'essences indigènes et que le rideau d'arbres existants soit maintenu
  - nous demandons que l'implantation d'éventuels bâtiments soit orientée en dénivelé dans le sens chaussée de Stockel/rue Konkel
  - le bâtiment de bureaux Electrabel devra-t-il être rénové ou démoli ?
  - que va devenir la station Fluxys ?
  - questions ou remarques en ce qui concerne les articles 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 18 et l'aménagement et implantation des jardins

Avis :

**AVIS REPORTE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 407 de la séance du 07/11/2014 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/541622/2012 (3)**

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 54

Objet : placer quatre tribunes démontables et construire une régie TV

Zonage : P.R.A.S. : zone de sports ou de loisirs de plein air  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs  
MAINGAIN - LAMBERT

Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport  
d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires  
et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations  
de ces équipements)  
application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de  
construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

**AVIS REPORTE**



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

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 407 van de vergadering van 07/11/2014 om 14h30.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/542138/2014 (4)**

Ligging : Slotlaan 1

Ontwerp : uitbreiden van het bestaande appartementsgebouw met een extra bouwlaag voor een extra appartement op de tweede verdieping en regulariseren van de volumewijziging van de veranda voor de bestaande handel op de gelijkvloerse verdieping in de achteruitbouwzone van het gebouw

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied  
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil  
Verkaveling : nihil;

Aanvrager : Mijnheer Frederik VAN DE GINSTE

Motieven : afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)  
toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)  
afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken)  
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)

Onderzoek : van 09/10/2014 tot 23/10/2014

Klachten/Opmmerkingen : 0

Argumenten : nihil

Advies :

Overwegende dat de aanvraag een pand betreft dat zich op het Gewestelijk Bestemmingsplan in een woongebied bevindt en dat het in overeenstemming met de voorschriften van dit plan is;

Overwegende dat het een aanvraag betreft om het goed met woningen uit te breiden door er een derde verdieping aan toe te voegen voor een extra appartement en om de volumewijziging van de veranda voor de bestaande handelszaak op de gelijkvloerse verdieping in de achteruitbouwzone van het gebouw te regulariseren;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening doordat het nieuwe achterste volume (bedekking van de binnenplaats met een plat dak) dieper reikt dan de twee buurconstructies;

Overwegende dat de aanvraag ook afwijkt van artikelen 28, 30 en 31 van de gemeentelijke bouwverordening doordat de achteruitbouwzone niet als tuintje is ingericht, doordat deze laatste niet omheind is en doordat er een bouwsel wordt opgetrokken;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 11 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening doordat de veranda die in de achteruitbouwzone stond, vergroot werd (bouwsel in de achteruitbouwzone);

Overwegende dat het hier om een onroerend goed gaat bestaande uit een commerciële gelijkvloerse verdieping en twee bijkomende verdiepingen;

Overwegende dat het onroerend goed een hoekgebouw is op de hoek van de Slotlaan en de Victor

Gilsoullaan;

Overwegende dat de vergunning 15.339 op 11/05/1993 door het College van burgemeester en schepenen werd verleend voor de inrichting van een veranda in de achteruitbouwzone;

Overwegende dat deze veranda werd ingericht maar dat dit niet in overeenstemming met de afgeleverde vergunning gebeurde;

Overwegende dat de bestaande veranda inderdaad een grotere grondoppervlakte beslaat;

Overwegende bovendien dat de inplanting ervan deels op het openbaar domein is gebeurd;

Overwegende dat het volume in overtreding bovendien afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dus dat het aangewezen is om de bestaande veranda aan te passen aan vergunning n°15.339 die op 11/05/1993 door het College van burgemeester en schepenen werd verleend en zo dit bouwsel tot het privé-domein te beperken;

Overwegende dat vergunning n°20.158 op 22/08/2013 werd afgeleverd om de plaatsing van condensoren op de voorgevel te regulariseren door ze in de achterste binnenplaats te plaatsen en de bedekking van de achterste binnenplaats te verwijderen;

Overwegende dat onderhavige aanvraag een dak wil plaatsen over een deel van de achterste binnenplaats, op de plek waarnaar de condensoren verplaatst werden;

Overwegende dat de achterste binnenplaats hierdoor sterk verkleind wordt;

Overwegende dat de commerciële gelijkvloerse verdieping dan op meer dan  $\frac{3}{4}$  van het perceel gebouwd is;

Overwegende dat deze bedekking niettemin esthetischer is en een beter onderhoud van deze ruimte toestaat;

Overwegende dat voor deze bedekking de gemene muren niet verhoogd moeten worden;

Overwegende dat het niettemin aangewezen is om alle nodige maatregelen te nemen om geluids- en trillinghinder te vermijden;

Overwegende dat deze dan aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project ook de bouw van een bijkomende verdieping behelst;

Overwegende dat het bestaande onroerende goed minder hoog is dan de 2 buurgebouwen en bedekt zal worden door een plat dak;

Overwegende dat de nieuwe kroonlijst boven de kroonlijst van het linkse gebouw zal uitsteken, maar niet boven de kroonlijst van het rechtse gebouw;

Overwegende dat het nieuwe profiel minder dan 3m hoger is dan het profiel van het laagste gebouw (linkse gebouw), maar niet hoger is dan het profiel van het hoogste gebouw (rechtse gebouw);

Overwegende dat de uitbreiding een woning met 2 kamers bevat;

Overwegende dat het nieuwe volume in het verlengde van de lagere verdiepingen geplaatst wordt;

Overwegende dat het plan en de indeling van de nieuwe woning identiek zijn aan het plan en de indeling van de woning op de 2<sup>e</sup> verdieping;

Overwegende dat de voorgestelde bekleding ook identiek is;

Overwegende dat er geen enkele verschuiving naar achteren van een gevel wordt voorgesteld om de uitbreiding te onderscheiden van de bestaande woning;

Overwegende dat de architect in zitting bevestigt dat er voor de uitbreiding een erg vergelijkbare baksteen werd gekozen;

Overwegende dat er ondanks de toevoeging van een extra woning, geen enkele bijkomende parkeerplaats is voorzien;

Overwegende dat het project dus ook afwijkt van artikel 6 van titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;

Overwegende dat er zich momenteel 2 parkeerplaatsen in de kelderverdieping bevinden;

Overwegende ter herinnering dat de achteruitbouwzone in geen enkel geval als parkeerplaats mag dienen;

Overwegende dus dat het aangewezen is om de ruimte van de achteruitbouwzone (tegenover de toegangsdeur) in te richten als tuintje met een muur om conform te zijn aan de heersende voorschriften en om zo te verhinderen dat deze zone als parkeerplaats wordt gebruikt;

**GUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedelijke Ontwikkeling, voor:

- de toevoeging van een bijkomende verdieping,

- het bedekken van het deel van de achterste binnenplaats dat de technische installaties omvat **op voorwaarde dat** er een esthetische afwerking van het platte dak wordt voorgesteld en dat alle nodige maatregelen worden getroffen om geluids- en trillinghinder te vermijden;

**ONGUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedelijke Ontwikkeling voor wat betreft de regularisatie van de parkeerplaats en de wijziging van het volume van de veranda in de achteruitbouwzone van het gebouw.

De afwijking ten opzichte van artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wat de diepte betreft, wordt toegestaan.

De overlegcommissie nodigt de aanvrager uit om de achteruitbouwzone en de veranda opnieuw in te richten volgens de richtlijnen van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 407 de la séance du 07/11/2014 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542138/2014 (4)**

Localisation : Avenue du Castel 1

Objet : agrandir l'immeuble de logements existant en ajoutant un 3<sup>ème</sup> étage pour un appartement supplémentaire et régulariser la modification de volume apportée à la véranda du rez-de-chaussée commercial située dans la zone de recul de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Frederik VAN DE GINSTE

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)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à agrandir l'immeuble de logements existant en ajoutant un 3<sup>ème</sup> étage pour un appartement supplémentaire et à régulariser la modification de volume apportée à la véranda du rez-de-chaussée commercial située dans la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume arrière (couverture de la cour par une toiture plate) dépassera en profondeur les 2 constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 28, 30 et 31 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet, en ce que cette dernière n'est pas clôturée et en ce qu'une construction y est aménagée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la véranda située dans la zone de recul a été agrandie (construction en zone de recul) ;

Considérant qu'il s'agit ici d'un immeuble se composant d'un rez-de-chaussée commercial et de 2 étages ;

Considérant que l'immeuble est un immeuble de coin formé par l'avenue du Castel et l'avenue Victor Gilsoul ;

Considérant que le permis 15.339 a été délivré par le Collège des bourgmestre et échevins en date du 11/05/1993 pour l'aménagement d'une véranda dans la zone de recul ;

Considérant que cette véranda a été aménagée mais ne l'a pas été conformément au permis délivré ;

Considérant en effet que la véranda existante présente une emprise au sol plus importante ;

Considérant de plus que son implantation empiète sur le domaine public ;

Considérant que le volume en infraction déroge de plus au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre la véranda existante conforme au permis n°15.339 délivré par le Collège des bourgmestre et échevins en date du 11/05/1993 et ainsi de maintenir cette construction dans le domaine privé ;

Considérant que le permis n°20.158 a été délivré le 22/08/2013 pour la régularisation de la pose de condenseurs en façade avant en les déplaçant dans la cour arrière et la suppression de la couverture de la cour arrière ;

Considérant que la présente demande vise à placer une toiture sur une partie de la cour arrière, à l'endroit où ont été déplacés les condenseurs ;

Considérant que la cour arrière est dès lors fortement réduite ;

Considérant dès lors que le commerce du rez-de-chaussée est bâti sur plus des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que cette couverture est néanmoins plus esthétique et permet un meilleur entretien de cet espace ;

Considérant que cette couverture ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de veiller à prendre toutes les mesures nécessaires réduisant les nuisances sonores et vibratoires ;

Considérant dès lors que celle-ci est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'un étage supplémentaire ;

Considérant que l'immeuble existant est moins haut que les 2 constructions voisines et sera recouvert par une toiture plate ;

Considérant que la nouvelle corniche dépasse la corniche du bâtiment de gauche mais ne dépasse pas la corniche du bâtiment de droite ;

Considérant que le nouveau profil dépasse de moins de 3m le profil de la construction la plus basse (construction de gauche) mais ne dépasse pas le profil de la construction la plus haute (immeuble de droite) ;

Considérant que l'extension comporte un logement de 2 chambres ;

Considérant que le nouveau volume est placé dans le prolongement des niveaux inférieurs ;

Considérant que le plan et la configuration du nouveau logement sont identiques au plan et à la configuration du logement du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que les revêtements proposés sont également identiques ;

Considérant qu'aucun recul de façade n'est proposé afin de différencier l'extension de l'immeuble existant ;

Considérant que l'architecte confirme en séance qu'une brique très similaire a été choisie pour l'extension ;

Considérant que malgré l'ajout d'un logement, aucun emplacement de parking supplémentaire n'est prévu ;

Considérant dès lors que le projet déroge également à l'article 6 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'actuellement, il existe 2 emplacements de parking au sous-sol ;

Considérant que pour rappel, la zone de recul ne peut en aucun cas servir d'emplacement de parking ;

Considérant qu'il s'indique donc d'aménager l'espace de la zone de recul (en face de la porte d'entrée) en jardinet avec muret afin de se conformer aux prescriptions en vigueur et d'empêcher de la sorte l'utilisation de cette zone en zone de stationnement ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Développement Urbain sur :

- l'ajout d'un étage supplémentaire,

- la couverture de la partie de la cour arrière comprenant les installations techniques **à condition de** proposer une finition esthétique de la toiture plate et de veiller à prendre toutes les mesures nécessaires réduisant les nuisances sonores et vibratoires ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Développement Urbain en ce qui concerne la régularisation de l'emplacement de parking et de la modification du volume de la véranda situés dans la zone de recul de l'immeuble.

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

La commission de concertation invite le demandeur à remettre la zone de recul et la véranda en état conformément avec les permis d'urbanisme délivrés.

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 407 de la séance du 07/11/2014 à 15h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/542389/2014 (5)**

- Localisation : Avenue des Cerisiers 166
- Objet : régulariser l'extension de la cuisine, la rehausse des murs mitoyens, la réalisation de deux baies de porte et les installations techniques en façade arrière
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. MEDEWA représentée par Monsieur Jacques RANS
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation :
- c'est l'ensemble des transformations couvertes par le permis délivré en 1994 qui aurait dû faire l'objet d'une demande de régularisation
  - demandent l'intégration visuelle améliorée de façon significative pour tous les dispositifs techniques et singulièrement des conduits en galvanisé de grand diamètre placés en façade et en toiture
  - demandent des mesures techniques draconiennes pour assurer un affaiblissement acoustique de nature à assurer la quiétude en zone d'habitation au PRAS et plus particulièrement dans un intérieur d'îlot triangulaire en cul-de-sac
  - demandent l'imposition du respect des gabarits et distances autorisées par rapport au mitoyen, déplacement vers l'intérieur de la chambre froide
  - demandent l'imposition de règles visant à assurer que le stockage de déchets organiques se fera dans des conditions telles que cela ne donnera pas lieu à l'émission d'odeurs à l'extérieur d'une cuisine en intérieur d'îlot
  - le nombre élevé de régularisations demandées nous interpelle
  - on peut se demander si les lieux sont encore adaptés au développement de cet établissement Horeca
  - nos appartements sont vidés et se dégradent, et les derniers locataires nous avertissent de leur départ, nous subissons un préjudice important

### 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 n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'extension de la cuisine, la rehausse des murs mitoyens, la réalisation de deux baies de porte et les installations techniques en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de construction ;

Considérant que la demande est contraire à la prescription 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol (« *les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité* ») ;

Considérant que la demande est également contraire à la prescription 2.3 du plan régional d'affectation du sol (« *en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble 150 m<sup>2</sup>* ») ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/10/2014 au 23/10/2014 et que 3 remarques/demandes à être entendu ont été émises;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comportant un commerce de type HORECA au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages ;

Considérant que l'immeuble est situé à proximité du coin formé par l'avenue des Cerisiers et l'avenue Edouard Speckaert ;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier résidentiel présentant quelques commerces de proximité (librairie, pharmacie, ...)

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU 15489) a été délivré en date du 08/02/1994 par le Collège des bourgmestres et échevins afin d'étendre la cuisine du restaurant au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant que les travaux réalisés ne l'ont pas été conformément au permis délivré ;

Considérant en effet que les murs mitoyens ont été rehaussés ainsi que le niveau du sol de la cuisine ;

Considérant que le volume de la cuisine a été rehaussé de +/- 1m par rapport au permis de 1994 ;

Considérant qu'en décembre 2013, la construction d'une nouvelle chambre froide était en cours (dimensions : +/- 4m x 2.50m sur une hauteur de +/- 2m40) composée de panneaux modulables blancs ;

Considérant qu'au même moment, il a été constaté le percement de deux baies de porte ;

Considérant que ce percement a été réalisé dans le mur porteur de la cuisine afin de donner accès d'une part à la nouvelle chambre froide et d'autre part à la cour de l'immeuble ;

Considérant qu'un groupe d'extraction d'air était déjà installé à l'arrière ainsi que des buses d'évacuation des deux hottes de la cuisine et une évacuation verticale vers la toiture ;

Considérant dès lors qu'un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n° 574/14 a été dressé en date du 11/02/2014 pour « *Travaux non conformes au PU n°15489 : rehausse des murs mitoyens au rez-de-chaussée en façade arrière et rehausse du sol, percement de deux baies de portes dans un mur porteur de la cuisine, construction d'une nouvelle chambre froide dans la cour arrière, installation en façade arrière au-dessus de la nouvelle chambre froide d'un groupe d'extraction d'air pour le restaurant, installation de buses d'évacuation pour les hottes de la cuisine en façade arrière de l'immeuble* » ;

Considérant que la présente demande de régularisation vise à maintenir les volumes construits en effectuant certaines modifications esthétiques afin d'en limiter l'impact visuel ;

Considérant en effet que la façade latérale de la cuisine ainsi que la façade de la chambre froide seront pourvues d'un bardage de type « Siding Cedral Eternit » afin de les rendre plus esthétiques ;



Considérant que la toiture plate de la cuisine et celle de la chambre froide seront aménagées en toitures vertes ;

Considérant qu'une partie de toiture de la cuisine sera recouverte par un balast de ton clair ;

Considérant que les évacuations de hottes ne seront pas démontées ;

Considérant néanmoins que l'évacuation de hotte (côté voisin n°162) n'étant pas utilisée, sera démontée ;

Considérant que la pompe à chaleur existante contre la chambre froide sera maintenue ;

Considérant que des panneaux acoustiques absorbants pourront être placés afin de réduire les nuisances éventuelles ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 3 plaintes ont été introduites ;

Considérant que ces plaintes font état des nuisances sonores et olfactives générées, de la trop grande proximité des extensions réalisées avec les constructions voisines et des nuisances visuelles certaines que cela provoque ;

Considérant que les propositions d'amélioration esthétique ne solutionnent pas de manière durable le problème de la trop grande proximité des constructions avec le voisinage ;

Considérant qu'il s'agit ici d'un immeuble de coin ;

Considérant dès lors que l'immeuble est déjà fort proche des constructions voisines ;

Considérant que, tel que présenté, l'ajout de volumes dans la cour arrière est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les actes et travaux n'ont pas eu pour but d'améliorer les conditions de confort ou encore de salubrité de l'arrière bâtiment ;

Considérant en effet que, de par la construction des 2 volumes supplémentaires (extension de la cuisine et chambre froide), il n'existe plus que deux petits espaces extérieurs très difficiles d'accès et donc d'entretien ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée et presque totalement construite ;

Considérant de plus que ces interventions ont eu pour conséquence de détériorer fortement les conditions d'habitabilité et de confort des constructions voisines ;

Considérant que la demande, en proposant une surface commerciale supérieure à 150m<sup>2</sup> dans une zone d'habitation et en dehors d'un liseré de noyaux commerciaux, est contraire à la prescription 2.3. du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que ce même plan autorise l'augmentation de cette superficie jusque 300 m<sup>2</sup> lorsque les conditions locales le permettent et sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant que la demande telle que présentée porte ici atteinte à la fonction principale de la zone (zone d'habitation) ;

Considérant que cette demande de régularisation ne peut dès lors être acceptée ;

Considérant que le placement des installations techniques doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer ces installations techniques au bâtiment ;

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

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 407 de la séance du 07/11/2014 à 15h45.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/542346/2014 (6)**

Localisation : Avenue Georges Henri 35

Objet : régulariser une lucarne en façade arrière et réaliser une terrasse au premier étage en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Marcello et Hélène COLAO - ZUURMOND

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

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

### Avis :

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

Considérant que la présente demande vise à régulariser une lucarne en façade arrière et à réaliser une terrasse au 1<sup>er</sup> 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 terrasse dépassera en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes ;

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

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/10/2014 au 23/10/2014 ;

Considérant qu'aucune remarque ou demande à être entendu a été émise lors de cette enquête publique ;

Considérant que l'allège de la fenêtre existante au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière sera supprimée afin de pouvoir accéder à la nouvelle terrasse ;

Considérant que la terrasse sera aménagée sur l'entièreté de la toiture plate ;

Considérant cependant qu'une zone en revêtement végétal inaccessible sera aménagée du côté du voisin n° 33 afin d'effectuer un retrait par rapport à cette construction (construction la moins profonde) ;

Considérant que ce recul a pour but de réduire au maximum les nuisances éventuelles ainsi que les vues directes vers la propriété voisine ;

Considérant que seul le mur mitoyen avec le n° 37 sera rehaussé et présentera une hauteur de +/- 2m afin de se conformer au Code civil en matière de vue droite ;

Considérant que la propriétaire du n°37 a marqué son accord par écrit sur la rehausse de ce mur mitoyen ;

Considérant que des pare-vue de 60 cm de largeur seront également prévus afin d'éviter les vues obliques vers les propriétés voisines ;

Considérant que cette terrasse sera délimitée par un garde-corps en acier thermo laqué de couleur grise ;

Considérant que le projet vise également la régularisation d'une lucarne présente dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la hauteur de cette lucarne est de 1m27 ;

Considérant que cette lucarne déroge donc au règlement communal sur les bâtisses (hauteur max. des lucarnes : 1m25) mais que cette dérogation est minime ;

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

Considérant que la création d'une nouvelle terrasse améliorera les conditions de confort et d'habitabilité du logement tout en veillant à réduire au minimum les éventuelles nuisances engendrées pour les constructions voisines ;

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

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la nouvelle terrasse dépassera en profondeur les 2 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 est supérieure à 1m25) sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 407 de la séance du 07/11/2014 à 16h15.

**Demande de modification de permis de lotir PL/542219/2013 (7)**

Localisation : Avenue de l'Equinoxe

Objet : modifier le permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : n°204 du 18/01/1973

Demandeur : Monsieur et Madame Dominique et Jacques SLEDESENS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 20

Argumentation : - la construction d'immeubles à appartements nuit au caractère et à la convivialité de ce quartier et le surcharge en circulation  
- demandent que la profondeur du lot 17 bis soit ramenée à 7m  
- demandent que les toitures en plate-forme soient remplacées par des toitures à versants  
- demandent que la construction de terrasses ou balcons à l'arrière des bâtiments soit évitée

Avis :

Considérant que la demande vise à modifier le permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 ;

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 déroge au permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 en ce que les immeubles à logements multiples sont interdits ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/10/2014 au 23/10/2014 et que 20 plaintes /remarques ont été introduites ;

Considérant que de façon générale, ces différentes plaintes relèvent le caractère imposant du projet et les nuisances qui seraient générées par celui-ci ;

Considérant que les plaintes reçues font également état de la crainte de perdre la cohésion existante dans le quartier ;

Considérant qu'aucune précision n'est relevée dans la demande quant aux inquiétudes de voir mettre des balcons ou des terrasses en intérieur d'ilot ;

En ce qui concerne le regroupement de lots :

Considérant qu'actuellement le lotissement comprend 17 lots et que 8 de ces lots sont bâtis ;

Considérant que la demande porte sur 7 des 9 lots à bâtir (les lots n<sup>OS</sup> 9, 10, 14, 15, 16 et 17), les lots non bâtis n<sup>OS</sup> 1 et 3 n'étant pas concernés par la présente demande ;

Considérant que les 7 lots non bâtis dont il est question s'établissent tous sur des parcelles plus larges que les 10 autres lots non visés par la demande ;

Considérant que le programme répond à l'une des principales priorités du Gouvernement qui est d'accueillir une population nouvelle, liée à l'essor démographique que connaît notre Région ;

Considérant que la demande de modifier la répartition des lots en vue d'augmenter le nombre de logements sur ces larges parcelles est acceptable ;

Considérant que la demande vise à fusionner les lots n<sup>OS</sup> 9 et 10 en un lot n<sup>O</sup> 10bis et les lots n<sup>OS</sup> 15, 16 et 17 en un lot n<sup>O</sup> 17bis ;

Considérant dès lors que le lotissement ne comportera plus que 14 lots ;

En ce qui concerne le nombre de logements :

Considérant que la demande de modification du permis de lotir porte principalement sur la modification de la prescription 1, alinéa a), du permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973, à savoir : *« les constructions ne peuvent être destinées qu'à usage résidentiel et familial. Sur chaque parcelle il ne peut être autorisé qu'une seule habitation ; les immeubles à logements multiples sont exclus »* ;

Considérant que le lot n<sup>O</sup> 5, sur l'angle Crocq/Equinoxe au Nord, projette d'accueillir au maximum 3 logements ;

Considérant que le lot n<sup>O</sup> 10bis, sur l'angle Crocq/Equinoxe au Sud, projette d'accueillir au maximum 6 logements ;

Considérant que la prescription 1, alinéa a), sera maintenue pour le lot n<sup>O</sup> 14, situé rue Crocq ;

Considérant que le lot n<sup>O</sup> 17bis, situé avenue de Mai et rue Crocq, projette d'accueillir au maximum 7 logements ;

Considérant globalement qu'il est projeté d'ajouter au maximum 10 logements sur le périmètre du permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 ;

Considérant que la destination d'immeubles à logements multiples sur le lot n<sup>O</sup> 17bis offre un projet intéressant de densification du tissu existant qui s'appuie sur la morphologie urbaine actuelle ;

Considérant que dans la large avenue de Mai, la demande ne met pas en cause la spécificité du quartier et ne nuit pas à la tranquillité des abords ;

Considérant le nombre de 7 logements maximum pour le lot 17bis acceptable ;

Considérant par ailleurs que dans la rue Crocq, les lots n<sup>OS</sup> 5, 14 et 10bis se situent dans un contexte urbain qui comporte quasi exclusivement des habitations unifamiliales ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements rue Crocq aux abords de l'avenue de l'Equinoxe est trop importante (de 4 à 10) ;

Considérant que cette caractéristique urbanistique essentielle ne s'accorde pas au cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de diminuer le nombre de logements maximum prévus pour le lot 5 (de 3 à 2 logements) et pour le lot 10bis (de 6 à 5 logements) ;

En ce qui concerne les gabarits :

Considérant que les gabarits proposés pour les lots 5 et 10bis sont sensiblement les mêmes que ceux autorisés dans le permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 ;

Considérant que l'ensemble bâti rue Crocq, allant du n°110 au 114, est formé par des immeubles

de même hauteur ;

Considérant que le gabarit proposé sur le lot n°14 diffère du gabarit approuvé au permis de lotir n°204 en ce que la hauteur sous corniche est légèrement surélevée (niv. 74,26 au lieu de 74,11) ;

Considérant le léger dénivelé du terrain qui monte vers l'avenue de Mai ;

Considérant la proposition de rehausse du gabarit sur le lot n°14 acceptable ;

Considérant que, pour les lots n<sup>OS</sup> 5, 10bis et 14, la demande déroge également à la prescription 4d du permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 en ce que la hauteur des lucarnes sera de 1,5 m au lieu de 1,2 m maximum ;

Considérant que pour ces 3 lots, la demande déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur des lucarnes sera de 1,50m au lieu de 1,25m maximum ;

Considérant qu'établir à ce stade (demande de modification de permis de lotir) des prescriptions particulières en matière de technique d'isolation de lucarne, en l'occurrence une rehausse dérogatoire de 25cm est fondée de telle manière qu'elle allège les procédures de demandes de permis d'urbanisme futures ;

Considérant que la demande de dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant dès lors que la hauteur des lucarnes prévue au règlement communal sur les bâtisses en son article 12, demeure la règle, à savoir 1,25m de hauteur maximum ;

Considérant que le rapport plancher hors-sol/superficie des terrains accueillant les lots 5 et 10bis est relativement élevé (3,31 en moyenne) ;

Considérant néanmoins que ce rapport P/S n'est pas modifié par la demande actuelle ;

Considérant que le gabarit proposé sur le lot n°17bis est similaire au gabarit approuvé par le permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 mais qu'une précision est donnée quant à la division du lot en 4 niveaux (rez+3) ;

Considérant que le principe de toiture plate est conservé pour ce lot ;

Considérant que l'ensemble bâti avenue de Mai, allant du n° 73 au 89, est formé par 9 immeubles composés d'un rez-de-chaussée avec garage surmonté de deux étages et d'une toiture à deux versants ;

Considérant que l'immeuble d'angle au n°99 avenue du Mai est composé d'un rez-de-chaussée surmonté de 4 étages ;

Considérant que le principe rez+3 est acceptable avenue de Mai ;

Considérant que la hauteur des façades et la saillie de la corniche du lot 17bis ne seront plus obligatoirement uniformes ;

Considérant que cette proposition permettrait de créer un dynamisme intéressant en façade ;

Considérant la perte de places de parking dans l'espace public, due à l'aménagement d'entrées de garage privatives, ne peut porter préjudice à la présente demande dès lors qu'il est expressément prévu un emplacement de parking minimum par logement, conformément au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les autres prescriptions du permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 restent inchangées ;

Considérant que les demandes de dérogations aux prescriptions 1a et 4d du permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 sont accordées ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est accordée ;

**AVIS FAVORABLE** sur la demande visant à modifier le permis de lotir n°204 délivré le 18/01/1973 à condition de diminuer le nombre de logements maximum prévus pour le lots 5 (2 logements

maximum) et pour le lot 10bis (5 logements maximum) ;

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 407 de la séance du 07/11/2014 à 16h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542345/2014 (8)**

Localisation : Tomberg de 10 à 12

Objet : construire un immeuble comprenant trois appartements et quatre emplacements de parking

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n°6bis (10/09/1966)  
Lotissement : 135 (01/04/1963);

Demandeur : Monsieur Eric DECOCK

Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

**Avis :**

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et du permis de lotir n°135 approuvé le 01/04/1963, qui reprend intégralement les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6bis, et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que ce plan particulier d'affectation du sol est en voie d'abrogation ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant trois appartements et quatre emplacements de parking ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/10/2014 au 23/10/2014 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 6 de la zone de construction d'habitation fermée E du plan particulier d'affectation du sol en ce que la façade latérale n'est pas terminée par une corniche ;

Considérant qu'il y a lieu d'apprécier la façade latérale comme étant une façade animée sous forme de pignon;

Considérant que les hauteurs de ce côté de la rue varient fort d'un immeuble à l'autre ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant de plus que le projet empiète dans la zone de cours et jardin et arrière-bâtiments du plan particulier d'affectation du sol impliquant une dérogation ;



Considérant que le dépassement en zone de cours et jardins est minime et que la dérogation à la zone contigüe ne porte pas préjudice à l'accès à l'immeuble en fond de parcelle voisine ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant également que la création de balcons en saillie sur la façade latérale déroge à la prescription 3 du plan particulier d'affectation du sol en ce que l'implantation de l'immeuble 3 façades doit maintenir un espace libre de 3 mètres minimum de largeur entre la construction projetée et la limite mitoyenne ;

Considérant que cette avancée latérale, au plus près de la limite mitoyenne, est acceptable compte tenu que la parcelle voisine est également la propriété du demandeur ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 4 de la zone de construction d'habitation fermée E du PPAS en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à 11 mètres alors qu'elle ne peut excéder 10,5 mètres ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant dépasse de 1,25 m la hauteur du bâtiment voisin le plus élevé ;

Considérant qu'un des éléments principaux en façade avant forme une saillie sur le trottoir de 0,70m ;

Considérant que la saillie se développe au maximum autorisé par le règlement communal sur les bâtisses en son article 65, à savoir 0,70m;

Considérant que cet élément architectural s'étend sur 7,73 m en largeur, soit plus de la moitié de la largeur de la façade avant ;

Considérant que cet élément architectural se développe aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages et est surmonté par un balcon au 3<sup>e</sup> étage ;

Considérant en outre que les balcons en façade latérale forment sur ces 3 étages une saillie sur le jardin latéral de 1,05 m ;

Considérant dès lors que les éléments en saillie participent de manière principale à l'expression volumétrique du gabarit proposé, ce qui permet de rendre la dérogation 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 1,25 m à l'avant et de 1,90 m à l'arrière la hauteur du profil mitoyen de la toiture du bâtiment voisin le plus élevé ;

Considérant toutefois que la volumétrie visible de l'espace public ainsi créée est intéressante tout en préservant l'existence du bâtiment voisin en intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la façade latérale est exposée à l'Est-Sud-Est ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la façade est très fermée ne présentant qu'une porte d'entrée et une large porte de garage sans autres baies ;

Considérant qu'une grande partie est aveugle ce qui ne participe pas à l'animation de la façade à cet endroit même s'il s'agit d'une zone de parking ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir une baie vitrée de dimensions adaptées à l'affectation du local ;

Considérant qu'en ce qui concerne le rez-de-chaussée, la demande déroge à l'article 6 §1 du titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce que la porte d'entrée de l'immeuble n'assure pas un passage libre de 0,95m ;

Considérant dès lors que l'immeuble n'est pas accessible à une personne à mobilité réduite ;

Considérant toutefois que la forte déclivité du terrain rend compliqué l'accès au bâtiment depuis le trottoir à une personne en chaise roulante ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 §2 du titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce que le palier précédant l'aire d'ouverture de la porte n'a ni 1,5m de longueur ni 1,5m de largeur hors débatement des portes ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 §2 du titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce que la cabine d'ascenseur ne peut avoir les dimensions prescrites, à savoir 1,4 m x 1,1 m, dans une trémie de 1,5 m x 1,4 m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 16 §1, 4° du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que l'espace disponible du local poubelles fait 55 cm de profondeur et n'a donc pas une capacité suffisante pour 3 logements de 3 chambres ;

Considérant que la demande déroge à l'article 17 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il n'y a pas de local 2 roues et voitures d'enfants ;

Considérant que la demande déroge à l'article 18 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le cagibi sous l'escalier desservant le local entretien n'a ni de prise d'eau, ni d'évacuation à l'égout, ni de seconde prise d'eau raccordée à la citerne d'eau de pluie ;

Considérant dans l'espace parking, que les places n<sup>OS</sup> 1 et 2, dont les dimensions sont trop petites (4,5 m de largeur au lieu des 5 m conventionnels et 4,6 m de profondeur au lieu des 5 m conventionnels), bénéficient d'un dégagement de 5 m au lieu des 7 m conventionnels ;

Considérant que les manœuvres sont très compliquées, voire impossibles, pour ces 2 places de parcage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer une place de parcage pour que l'espace parking soit fonctionnel ;

Considérant qu'en ce qui concerne le 1<sup>er</sup> étage, un appartement 3 chambres avec accès de plain-pied au jardin est aménagé au rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage) ;

Considérant que les normes d'habitabilité sont respectées dans ce logement ;

Considérant toutefois que le déplacement de l'escalier extérieur de la propriété voisine située Tomberg 8 ne peut être pris en considération dans la présente demande et devra donc faire l'objet d'une demande spécifique ;

Considérant qu'en ce qui concerne les étages, un appartement 3 chambres est aménagé au 2<sup>e</sup> étage et que les normes d'habitabilité sont respectées pour ce logement ;

Considérant qu'un appartement 3 chambres est aménagé en duplex aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages et que certains espaces non habitables dans les combles ne répondent pas aux normes d'habitabilité prescrites par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la porte de la salle de bain au 4<sup>e</sup> étage est tronquée par le plan de la toiture, lui donnant une hauteur d'1,5 m côté poignée ;

Considérant que la salle de bain n'a pas un accès aisé ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'accès à la salle de bain ;

Considérant que les espaces du dressing et de la douche ne sont pas aisés du fait que les plafonds en pente n'ont pas au moins 2,2 m de hauteur tel que prescrit par le règlement régional d'urbanisme et ne sont dès lors pas considérés comme exploitables ;

Considérant, d'une manière générale que les dérogations aux titres II et IV du règlement régional d'urbanisme ne sont pas acceptables dès lors qu'il s'agit d'un immeuble neuf ;

Considérant que ces dérogations n'ont par ailleurs pas été demandées ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Supprimer une place de parking ;
- Aménager un local pour 3 vélos minimum en lieu et place de la place de parking n°1 avec

des fenêtres à rue afin d'animer la façade ;

- Répondre aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, titre IV du RRU ;
- Répondre aux normes d'habitabilité, titre II du RRU ;

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° 407 de la séance du 07/11/2014 à 17h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542368/2014 (9)**

Localisation : Rue Dries 126

Objet : construire un deuxième étage sur l'arrière-bâtiment de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Frédéric DE BONHOME

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

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 15

Argumentation :

- nous souhaitons vous rappeler que, en 2006, le projet initial de construction de 5 appartements n'avait pas été avalisé
- l'aval de ce projet pourrait entraîner une multiplication de ce type de constructions en cœur d'îlot
- la construction d'un étage en intérieur d'îlot, va constituer un véritable mirador
- ce rehaussement donnerait à mes voisins une vue plongeante sur mon jardinet et ma véranda (rue Dries 128)
- trois habitations, cela me semble déjà trop pour un arrière-bâtiment qui ne devrait comporter « aucun local à usage d'habitation »
- je ne comprendrais vraiment pas si on accordait encore une dérogation supplémentaire à quelqu'un qui en a déjà eu plus que de raison, et qui de surcroît ne daigne même pas respecter ses engagements, ceux-là même qui ont justifié l'octroi du permis initial
- le projet devrait être refusé

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 la construction d'un étage supplémentaire sur le bâtiment existant en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/10/2014 au 23/10/2014 et que 15 plaintes, remarques ou demandes à être entendu ont été enregistrées ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°18320 a été délivré le 19/04/2007 pour modifier l'affectation d'un arrière-bâtiment (ancien atelier lavoir) en trois logements avec trois

emplacements de parking ;

Considérant que ce permis d'urbanisme a été accordé en acceptant la dérogation au règlement communal sur les bâtisses qui interdit l'établissement d'un logement en intérieur d'îlot ;

Considérant que ce permis d'urbanisme a été accordé à condition de réaliser des toitures végétales ;

Considérant que ces toitures végétales n'ont pas été réalisées ;

Considérant que le problème de vues directes depuis les terrasses persiste car ces toitures végétales n'ont toujours pas été réalisées ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°20187 a été refusé en date 12/09/2013 pour rehausser d'un 2<sup>ème</sup> étage le bâtiment arrière ;

Considérant que le principal motif du refus de créer un deuxième étage à cet arrière-bâtiment était que ce volume portait atteinte à l'intérieur d'îlot et était contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la présente demande consiste à agrandir l'habitation existante située dans l'arrière-bâtiment en ajoutant un deuxième étage ;

Considérant dès lors que la présente demande est sensiblement la même que la précédente ;

Considérant que le volume projeté déroge à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que sa profondeur dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain et dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde située rue Dries 118 ;

Considérant de plus que plusieurs plaintes ont été émises pendant l'enquête publique, notamment en ce qui concerne la taille du programme et son impact visuel inquiétant ;

Considérant que le volume projeté déroge également à trois articles du titre 4 du règlement communal sur les bâtisses (RCU) portant sur les arrière-bâtiments :

- article 22, en ce que les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation ;
- article 23, en ce que le volume proposé, mesurant 2,6 m de haut, s'implante au-dessus de la zone constructible, à l'exception des 17 premiers centimètres (équivalant à une planche de bardage) ;
- article 26, en ce qu'il est interdit de construire hors de la zone constructible ;

Considérant que la dérogation à l'article 22 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable, compte tenu de l'autorisation de convertir cet ancien atelier en logement (permis d'urbanisme n°18320 délivré le 19/04/2007) ;

Considérant que la toiture de l'arrière-bâtiment situé au n°118 est anormalement élevée et ne peut donc pas être un élément de référence pour cette demande ;

Considérant que le projet de rehausse déroge en quasi-totalité à l'article 23 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le projet de rehausse déroge de manière trop importante au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que le projet de rehausse est inacceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'un petit volume remplissant le patio en fond de parcelle ;

Considérant que ce patio est un des éléments prévus par le permis d'urbanisme n°18320 délivré le 19/04/2007 ;

Considérant que les patios, au même titre que les toitures vertes, étaient des modifications indispensables afin de reconverter le bâtiment arrière en logements ;

Considérant que ce patio apporte la perméabilité, la transparence et la légèreté essentielles à l'affectation de logement en intérieur d'îlot ;

Considérant que ce patio doit être maintenu ;

Considérant que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot tant par ses proportions que ses implantations ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en œuvre les conditions assorties au permis d'urbanisme délivré le 19/04/2007 et qu'il y a lieu d'entretenir les abords mitoyens de la propriété en intérieur d'îlot ;

**AVIS DEFAVORABLE**

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

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 407 de la séance du 07/11/2014 à 17h45

### **Demande de permis d'urbanisme PU/542375/2014 (10)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 216

Objet : changer l'affectation d'un cabinet médical en un logement au rez-de-chaussée, aménager les combles, rehausser la toiture et isoler la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n°2 (19/09/1951)  
Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. LOGEMENT POUR TOUS représentée par Monsieur Pierre DENIS

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

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

### Avis :

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

Considérant que la demande se situe dans le plan particulier d'affectation du sol n°2 (19/09/1951) et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un cabinet médical en un logement au rez-de-chaussée, à aménager les combles, à rehausser la toiture et à enduire la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°2 en ce que les enduits ne sont tolérés sur aucune façade ;

Considérant que les préoccupations actuelles en matière d'économie d'énergie priment sur l'inquiétude qui pesait à l'époque sur la résistance des cimentages et le manque de qualité de ces matériaux ;

Considérant le caractère désuet, bien qu'impératif de cette prescription ;

Considérant le souci du demandeur de prévoir une teinte terre de sienne pour cet enduit afin de se rapprocher de la couleur des briques existantes ;

Considérant que la demande d'enduire l'isolant posé sur la façade arrière est acceptable ;

Considérant que le changement d'affectation au rez-de-chaussée visant à revenir à la situation d'origine est acceptable ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre supplémentaire et d'un WC dans les combles est acceptable ;

**AVIS FAVORABLE**

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° 407 de la séance du 07/11/2014 à 18h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/541619/2014 (11)**

Localisation : Rue Saint-Lambert 45

Objet : régulariser les transformations en façade arrière et l'aménagement des terrasses aux premier et deuxième étages, régulariser la pose de deux cheminées en inox et l'isolation du mur pignon de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPAS n°6bis, approuvé par AR le 10/09/1966  
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Luc LEMAITRE

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

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°16527 a été délivré le 08/02/2000 pour transformer et étendre un immeuble inoccupé en habitation unifamiliale ;

Considérant qu'en date du 15/05/2003, un procès-verbal d'infraction a été dressé pour la pose de 2 cheminées en façade arrière et l'aménagement d'une évacuation de gaz brûlés pour la chaudière dans le mur mitoyen de gauche au niveau du rez-de-chaussée de l'habitation sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été valablement octroyé ;

Considérant qu'en date du 08/08/2008, un arrêt verbal de travaux a été donné pour la pose d'un isolant sur le mur latéral avant sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été valablement octroyé ;

Considérant que la présente demande de régularisation de ces situations a été introduite en date du 19/03/2012 ;

Considérant que la présente demande vise en outre à régulariser des transformations en façade arrière et l'aménagement de terrasses et de pare-vues aux premier et deuxième étages à l'arrière et à continuer les travaux d'isolation et la pose d'un enduit en façade latérale avant ;

Considérant que ces situations non conformes ont fait l'objet d'une plainte en justice de paix dans le chef du propriétaire de l'immeuble voisin situé rue Saint-Lambert 43 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 7 du plan particulier d'aménagement du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 en ce que les enduits ne sont pas autorisés sur les façades visibles de l'espace public ;

Considérant que la demande déroge pour la même raison (enduit interdit) à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que les préoccupations actuelles en matière d'économie d'énergie priment sur l'inquiétude qui pesait à l'époque sur la résistance des cimentages et le manque de qualité de ces matériaux ;

Considérant le caractère désuet, bien qu'impératif de cette interdiction ;

Considérant que l'enduisage de la façade latérale est acceptable sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que la pose de ces deux débouchés de cheminées en inox porte atteinte aux caractéristiques urbanistiques de l'intérieur d'ilot ;

Considérant que le débouché de cheminée central a été réduit en hauteur ;

Considérant que l'impact urbanistique engendré par une contrainte technique est trop important et génère une nuisance visuelle pour le voisinage ;

Considérant que ce problème esthétique peut être résolu ou tout au moins atténué par une conception architecturale ;

Considérant que, malgré les antécédents énoncés précédemment, aucune autre solution n'a été apportée pour éviter cette nuisance visuelle ;

Considérant dès lors que la régularisation de ces conduits de cheminée n'est pas acceptable ;

Considérant que les modifications en façade arrière consistent essentiellement à aligner les châssis dans le plan de la façade ;

Considérant que la qualité des espaces intérieurs est améliorée et que la simplicité d'exécution minimise les risques de pathologie d'humidité ;

Considérant que les portiques n'ont pas été posés ;

Considérant que les modifications en façade arrière sont acceptables ;

Considérant que les 2 terrasses à l'arrière dérogent à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'elles dépassent toutes les 2 la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant de plus qu'il existe un problème de vues directes sur les 2 propriétés voisines au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que le maintien de ces 2 terrasses n'est pas acceptable ;

**AVIS FAVORABLE** sur la demande visant à mettre en conformité et à continuer les travaux d'isolation et la pose d'un enduit en façade latérale avant et à régulariser les transformations en façade arrière et la pose du débouché de cheminée contre le mur mitoyen ;

A condition de :

- Peindre la cheminée contre le mur mitoyen en teinte foncée ou gris anthracite ;
- Mettre un garde-corps le long des baies des porte-fenêtre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;

**AVIS DEFAVORABLE** sur la demande visant à régulariser la pose du débouché de cheminée central et l'aménagement de terrasses et de pare-vues aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages à l'arrière ;

La direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain s'abstient.

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

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 407 van de vergadering van 07/11/2014 om 18u45.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/543907/2014 (12)**

Ligging : Albert Dumontlaan 1

Ontwerp : Vervanging van 1 toegangsdeur in hout en 3 houten raampjes door nieuw schrijnwerk in geanodiseerd aluminium met dubbele beglazing.

Zonering : Gew.B.P.. : gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Bijzonder bestemmingsplan. : nihil

Verkaveling : nihil;

Aanvrager : **SCHOOLCOMITE SINT-JOZEF** Mevrouw Marie-Thérèse Marrant

Motieven : gebied van cultureel, historisch en esthetische waarde of stadsverfraaiing

Onderzoek : nihil

Klachten/Opmmerkingen : nihil

Argumenten :nihil

Advies :

Overwegende dat de aanvraag zich bevindt in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan en dat deze conform is aan de voorschriften ;

Overwegende dat de aanvraag de vervanging van een toegangsdeur in hout en drie houten raampjes door nieuw schrijnwerk in geanodiseerd aluminium met dubbele beglazing omvat;

Overwegende dat het te vervangen schrijnwerk in hout is en vermoedelijk meer dan 50 jaar oud is;

Overwegende dat deze ook de laatste ramen en deuren in de school zijn die nog niet gemoderniseerd werden;

Overwegende dat vermits het volledig schoolgebouw voorzien is van schrijnwerk in geanodiseerd aluminium, ervoor geopteerd werd in dezelfde stijl voort te gaan;

Overwegende dat het advies van de overlegcommissie nodig is gezien de ligging van de aanvraag in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ;

Overwegende dat de bijzondere voorschriften van dit gebied voorschrijven dat de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van het aanzicht van gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie;

Overwegende dat al de andere ramen en deuren in geanodiseerd aluminium al vervangen werden in het zelfde materiaal;

Overwegende dat de profielen dun zijn om de architecturale compositie van de gebouwen te eerbiedigen;

**GUNSTIG ADVIES**

