

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17782)

Point: 1 à 08:30 h

Localisation : Avenue du Mistral, 28

Objet : régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, la transformation de la véranda au bel étage en façade arrière et la démolition-reconstruction de toutes les volées d'escalier, et transformer 2 baies en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : LOT 345

Demandeur : Madame et Monsieur **RODRIGUEZ** José-Luis et Christine

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

Enquête : du 24/10/2013 au 07/11/2013

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - nous demandons l'intervention d'un ingénieur indépendant et que son expertise certifie par écrit la qualité des travaux déjà exécutés ainsi que la sécurité des maisons voisines tant à l'intérieur qu'à l'extérieur

- demandent garanties de la sécurité lors de la démolition

- demandent une garantie du respect des règles de l'art

- demandent un phasage d'exécution des travaux

- quid intentions concernant le creusement d'une fosse au rez-de-chaussée?

Avis :

Avis de la commission de concertation du 22/11/2013

AVIS REPORTE dans l'attente d'informations complémentaires ayant appris en séance que l'architecte ayant signé la demande de permis aurait mis fin à sa mission.

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013

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

Considérant qu'elle se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°345 approuvé le 25/07/1985 et qu'elle n'est pas contraire à ses prescriptions;

Considérant que la demande vise à régulariser une série de travaux déjà entamés:

- le remplacement de l'escalier en bois par un escalier en béton,

- le déplacement de la porte d'entrée dans l'alignement de la façade en supprimant le renforcement;

- la réalisation d'une extension du bureau au rez-de-chaussée,
- l'agrandissement de la véranda à l'étage de vie;
- la création d'une terrasse au bel-étage sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 - **RODRIGUEZ** - suite 1

Considérant que certains travaux réalisés seront démolis:

- la rehausse du mur mitoyen en façade arrière;
- la dalle de béton réalisée au-dessus de la terrasse en façade arrière;

Considérant que le demandeur prévoit la réalisation de travaux supplémentaires:

- le remplacement du plancher en bois des combles par une dalle en béton;
- la modification de deux baies en façade à rue : réduction en largeur et augmentation en hauteur avec changement de châssis;
- la modification des baies et le changement de tous les châssis en façade arrière;
- le placement d'un nouvel escalier menant de la terrasse du bel-étage au jardin;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/10/2013 au 07/11/2013 et que 3 réclamations ont été introduites principalement en ce qui concerne la sécurité et l'exécution des travaux;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que l'extension dépasse la profondeur de l'immeuble de gauche le plus profond;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un faible dépassement (+/-50cm) et que ce nouveau volume dépasse de 3m la profondeur de l'immeuble voisin de droite le moins profond et que dès lors la dérogation est acceptable;

Considérant que le projet présente également une dérogation aux prescriptions du permis de lotir et également en profondeur (titre I du règlement régional d'urbanisme) en ce que l'escalier menant au jardin se situe au-delà de cette profondeur et qu'il se situe en zone de cours et jardins du permis de lotir;

Considérant qu'il y a lieu de placer l'escalier dans la zone de bâtisse du permis de lotir;

Considérant que le procès-verbal n°535/11 a été dressé le 14/12/2011 étant donné que plusieurs actes et travaux soumis à permis d'urbanisme avaient été réalisés sans avoir obtenu d'autorisation préalable;

Vu l'avis de Monsieur LEJEUNE rédigé en date du 10/05/2012;

Considérant que la demande de permis a pris un certain temps à être déposée et ensuite à être complète;

Considérant que les transformations intérieures et extérieures ne sont pas contraires aux prescriptions du permis de lotir;

Considérant qu'avant de continuer les travaux, il y a lieu d'établir un état des lieux complet;

Considérant que Monsieur Charles AHN, architecte, a repris la mission de Madame Laurence SESTAK qui a mis fin à la sienne dans un courrier joint au dossier;

Considérant que cet architecte a établi un procès-verbal de visite de chantier en date du 03/12/2013;

Considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à la bonne tenue du chantier, à tenir la zone de recul en bon état ainsi qu'à respecter toutes les réglementations en vigueur en ce qui concerne l'exécution des travaux;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 - **RODRIGUEZ** - suite 2

Considérant qu'étant donné que le chantier est en cours depuis plusieurs mois, impliquant une série de nuisances pour les voisins, il y a lieu de joindre au dossier avant la délivrance du permis, un planning des différents travaux encore à réaliser de manière à pouvoir vérifier l'avancement de ces travaux ET de faire application de l'article 192 du code bruxellois de l'aménagement du territoire permettant d'accompagner le permis d'un planning imposant l'ordre dans lequel les actes et travaux autorisés doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions du permis doivent être réalisées;

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, à condition de placer l'escalier extérieur menant au jardin dans la zone de bâtisse du permis de lotir.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18195)

Point: 2 à 09:00 h

Localisation : Avenue Victor Gilsoul,

Objet : abattre et replanter les arbres avenue Victor Gilsoul, réaménager le carrefour entre les avenues Victor Gilsoul, Constant Montald, avenue Guillaume Abeloos et rénover les trottoirs de l'avenue Victor Gilsoul

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 30/10/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 6 +1 pétition de 17 signatures

Argumentation :

- ne veulent pas des plates-bandes
- regrettent que le carrefour Broqueville ne soit pas dans cette demande
- n'ont pas vu le placement de dalles podotactiles au carrefour Gilsoul, Montald, Abeloos
- proposent une alternative, pour partie, pour les bacs de plantation en bacs potagers
- signale que le garage du 69 Gilsoul n'est pas indiqué dans le dossier et est d'accord sur le remplacement de l'arbre mais pas sur la pose d'un bac à fleurs
- le projet de planter des jardinets dans les trottoirs nous préoccupe (n° 36)

Avis :

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

Considérant que le projet intègre le réaménagement des traversées piétonnes de l'avenue de Broqueville prévu par Bruxelles Mobilité et vu l'avis émis par Bruxelles Mobilité DGE en son courrier du 20/11/2013 référencé AED/DGE/out602802/GA26-433;

Considérant que le projet vise à réaménager l'espace public : abattre des arbres et remplacer ceux-ci, aménager le carrefour formé par les avenues Gilsoul, Montald et Abeloos et rénover les trottoirs de l'avenue Gilsoul;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 - **W-S-L** - suite 1

Attendu que lors de l'enquête publique organisée du 30/10/2013 au 28/11/2013, 6 réclamations ainsi qu'une pétition de 17 signatures ont été déposées, notamment à propos des plate-bandes

verdurisées et de la nécessité d'abattre les arbres;

Attendu que 7 personnes ont été entendues;

Considérant que la voirie et les carrefours sont surdimensionnés et donc insécurisants tant pour les automobilistes que pour les piétons;

Considérant que ces aménagements s'inscrivent dans le projet plus global de mise en zone 30 des voiries conformément à la carte 5 du PRD et au plan Iris II;

Considérant que les cerisiers du japon et les pruniers myrobolan existants seront abattus et que le projet prévoit la plantation d'arbres au système racinaire pivotant;

Considérant en effet que la nécessité de refaire les trottoirs et la responsabilité de la commune en cas d'accidents sur ceux-ci, impliquent le renouvellement de ces arbres à racines traçantes;

Considérant de plus que les arbres sont en mauvais état sanitaire et que le remplacement de l'alignement est justifié tant par celui-ci que par une unité paysagère et répond à la logique verte mise en place par la Région;

Considérant que le renouvellement total participera sur le long terme au bon aménagement des lieux;

Considérant que les plates-bandes sont éloignées de la zone de stationnement de 75cm, ce qui laisse un passage pour ouvrir les portières et descendre des voitures sans devoir marcher dans les dites plates-bandes;

Considérant que l'aménagement des plates-bandes prévoit des ouvertures entre les garages, qu'il y a lieu, vu certaines réclamations sur l'accès rendu difficile aux garages de par l'aménagement des dites plates-bandes, de vérifier les longueurs idéales en fonction des accès;

Considérant que le projet apporte une nette amélioration pour la convivialité et la qualité des espaces publics;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le règlement régional d'urbanisme article 5 §2 du titre VII, en ce qui concerne les traversées piétonnes et d'adapter celles-ci aux personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'en séance, l'échevin de l'Environnement précise que les espèces d'arbres seront indigènes;

Considérant que pour améliorer la qualité paysagère des avenues, il y a lieu de ne pas réaliser d'emplacements de parking en épis;

Considérant que le demandeur précise que les rayons de braquage pour les camions sont suffisants;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- élargir l'espace entre la bordure de la voirie et les plate-bandes à 80cm selon l'accessibilité aux infrastructures des impétrants;
- vérifier que les rayons de braquage pour les camions soient suffisants;
- respecter le règlement régional d'urbanisme article 5 §2 du titre VII, en ce qui concerne les traversées piétonnes (5m entre passages piétons et stationnement) et d'adapter celles-ci aux personnes à mobilité réduite (dalles podotactiles);
- vérifier la position des plates-bandes par rapport aux accès de garages (notamment au n°69);
- préciser l'essence des arbres et favoriser les essences indigènes;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – W-S-L - suite 2

- remplacer les emplacements de parking en épi par des emplacements longitudinaux.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18147)

Point: 3 à 09:45 h

Localisation : Avenue de Toutes les Couleurs, 17

Objet : reconstruire la crèche "de Toutes les Couleurs Sarah Goldberg"

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : 6bis approuvé le 10/09/1966

Lotissement : néant

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

Motifs : - Prescriptions particulières relatives à la zone « Zones d'équipements
d'intérêt collectif ou de service public » du Plan Régional d'Affectation du
Sol : 8.3 Modification des caractéristiques urbanistiques;

- Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 6bis : dérogation à l'implantation;

- Projet soumis à rapport d'incidences en application de l'article 147, §2 du
Code bruxellois de l'aménagement du territoire : création d'équipements
dont plus de 200m² sont accessibles au public.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - regrettent que le projet remarquable élaboré en 2008 n'ait jamais pu
aboutir, le projet présenté actuellement marque un net recul

- en quoi la préfabrication est une excellente solution?
- quelle est la demande de dérogation en matière d'exigences d'isolation
thermique?
- est-ce qu'une toiture verte n'est pas exigée?
- quel sera l'usage de l'eau stockée dans la citerne?
- combien d'enfants l'ancienne crèche accueillait?
- ne faudrait-il pas prévoir des places de parking utilisables seulement un
quart d'heure?
- ne pas placer de parking vélo, n'est certainement pas une incitation à
prendre le vélo

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – W-S-L – suite 1

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation
du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant néanmoins que la commune a décidé d'abroger ce plan particulier d'affectation du sol

n°6bis;

Considérant que la demande vise à reconstruire la crèche en modules préfabriqués pour une capacité de +/-40 enfants;

Considérant que la précédente crèche était abritée dans des modules installés dans les années '90 qui ont été évacués en août 2008 car vétustes et dangereux;

Considérant que la commune a l'occasion d'acquérir une crèche en modules préfabriqués de bonne qualité dont les dimensions se prêtent parfaitement à la configuration du terrain et qui moyennant quelques adaptations répondront aux exigences de l'ONE et de performances énergétiques;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme a été délivré pour la construction d'un nouveau bâtiment le 16/03/2009 par le fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il présentait les mêmes dérogations en termes d'implantation, le projet empiétant sur la zone de voirie;

Considérant que le projet s'implante au même endroit que le bâtiment du permis accordé;

Considérant qu'une demande de permis pour le prolongement de la voirie vers le Kerkedelle est en cours de procédure d'obtention d'un permis d'urbanisme;

Considérant que les plans font état d'un réseau d'égouttage, de récolte des eaux, de stockage des eaux de pluie ainsi que d'un bassin d'orage;

Considérant qu'un bardage couleur « terracotta » habillera l'ensemble;

Considérant qu'en réponse aux remarques en termes de mobilité, un projet est à l'étude en ce qui concerne les parkings vélos et poussettes;

Considérant que la demande présente une dérogation en termes de toiture verte mais qu'étant donné qu'il s'agit de placement de bâtiments préfabriqués, la dérogation est acceptable;

Considérant qu'un dispositif de citernes de 7000l alimente les wc et les salles de bain;

Considérant que la représentante de Bruxelles Environnement précise qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions en termes de PEB et dès lors de s'informer sur un type d'isolation plus performant;

Considérant qu'en séance, la commune précise qu'elle étudiera la possibilité d'un dépose-minute;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir une zone vélos et poussettes;
- étudier la possibilité d'un dépose-minute;
- se conformer aux prescriptions en termes de PEB.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18165)

Point: 4 à 10:15 h

Localisation : Clos Chapelle-aux-Champs, 30

Objet : installer 3 antennes, 3 faisceaux hertziens et des armoires techniques sur la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : SA **MOBISTAR** Monsieur ROSSET

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 8 : hauteur des installations techniques en toiture.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à implanter 3 antennes, 3 faisceaux hertziens et des armoires techniques sur la toiture de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant en effet qu'elle présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur vu que les installations techniques dépassent de plus de 4m la toiture;

Considérant que l'immeuble accueille déjà sur sa toiture une station Proximus composée de 4 mâts autoportants et une structure métallique avec 2 mâts braconnés et un shelter;

Considérant que l'installation à placer est semblable à l'existante : deux mâts tubulaires d'une hauteur de 4m sur une structure métallique avec 3 antennes et 3 faisceaux hertziens ainsi que des armoires techniques;

Considérant qu'elle a été étudiée de manière à réduire au maximum leur impact visuel;

Considérant cependant que vu la hauteur du bâtiment, ces installations seront très peu visibles depuis l'espace public;

AVIS FAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement n° 18166

Point: 5 à 10:30 h

- Localisation : Rue Vervloesem, 150
- Objet : modifier le permis d'urbanisme n°19908 (11/10/2012) : construire un immeuble d'appartements comprenant 58 logements et 58 emplacements de parking
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte et situé dans la zone de protection du bien classé
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : **SA THOMAS ET PIRON** Monsieur HARMEL Nicolas
- Motifs : - En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux à un immeuble se trouvant dans le périmètre de classement de l'ancienne ferme "Hof ter Cauwerschueren";
- Projet soumis à rapport d'incidences en application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire: rubrique 26 - garage comptant de 25 à 200 véhicules (demande pour 58 véhicules);
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse : Titre X - Article 52 : matériau de façade : crépi;
- Environnement : rubriques :
40.A : chaudière à condensation de 120 kW
68.B: parking couvert de 58 emplacements
- Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013
- Plaintes/Remarques : 11
- Argumentation : - la commune est toujours propriétaire de la parcelle 58D2?
- cette extension va densifier fortement le projet passant de 87 L/ha à 125
- la nouvelle densité est trop importante et devrait être revue à la baisse
- dans le nouveau projet, le gabarit R+4 remonte à un R+5
- soulignent que si un autre projet était venu s'accoler au permis déjà accordé et réalisé, on ne permettrait certainement pas une densité

pareille

- nous ne pouvons que souligner le caractère inadmissible de cette forme de dépôts successifs de projets dérogeant chaque fois davantage

- que devient le terrain sur lequel un parc était prévu?

- y implanter un immeuble de 58 logements supplémentaires va conduire à l'asphyxie du quartier

- le constructeur doit compenser l'imperméabilisation de ce terrain via la construction d'un bassin d'orage propre à l'immeuble

- souhaitent qu'un maximum d'arbres soit préservé

– - nous craignons pour la stabilité de notre maison
(165 Roodebeek)

Avis :

AVIS REPORTE pour complément d'information.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18215)

Point: 6 à 11:15 h

- Localisation : Avenue Marcel Thiry, 208
- Objet : modifier l'affectation de l'immeuble de bureaux en logements (166 logements) et un commerce, modifier le dernier étage et transformer les façades de l'immeuble.
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : SA **HOME INVEST BELGIUM** Monsieur MERTENS
- Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse :
Titre X - Article 52 : matériaux de façade;
- Prescriptions particulières relatives à la zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol : 7.4 : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 8 : hauteur des constructions.
- Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013
- Plaintes/Remarques : 0
- Argumentation : néant

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 la demande vise à modifier l'affectation de l'immeuble de bureaux en 166 logements avec des locaux à usage commun, des espaces de services liés à l'affectation principale de logement et un commerce destiné au public, à modifier le dernier étage et à transformer les façades;

Considérant que le parking enterré est maintenu et propose 145 emplacements de parking;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'aucune remarque n'a été introduite;

Considérant que le projet favorise la mixité des types de logements (studios et logements comportant une chambre et deux chambres) compensée par la proportion de +/-30% d'espaces communs et de services liés à l'activité de l'immeuble, mis à la disposition de l'ensemble des habitants afin de leur offrir des lieux d'échange et de convivialité;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – HOME INVEST BELGIUM – suite 1

Considérant que ce concept de logement multi-générationnel constitue une déclinaison du concept des résidences-services pour seniors adapté aux besoins d'autres groupes d'âge que seuls les seniors;

Considérant que parmi les 166 logements uniquement voués à être mis en location, il y a 6 studios de complément qui sont des logements autonomes ayant la caractéristique de ne pouvoir être loués que par les locataires de l'immeuble et ce en vue de rencontrer une évolution limitée dans le temps, dans les besoins des locataires concernés (pour des membres de la famille ou des amis par exemple);

Considérant qu'en complément des logements, différents services sont proposés:

- « skylounge », exclusivement accessible aux habitants et leurs invités permettant de servir des petits déjeuners, de proposer des espaces de rencontre et de détente et de faire profiter aux habitants de salles pour petites fêtes, non compris dans la location;
- Fitness avec vue sur Bruxelles : exclusivement accessible aux habitants de l'immeuble et compris dans la location ;
- salon lavoir au dernier étage uniquement accessible aux habitants, compris dans le prix de la location et en communication directe avec le « skylounge » permettant ainsi de profiter de cet espace WI-FI disponible et d'une splendide vue sur la vallée de la Woluwe;
- salon de convivialité à chaque étage: à usage exclusivement privatif pour les habitants et servant de lieu de rencontre, de lecture ou de communication WI-FI, compris dans le prix de la location;
- espace commun de travail (IT zone au rez-de-chaussée): proposé aux habitants de l'immeuble dont l'usage est compris dans le prix de location (imprimantes, scanners, fax et WI-FI étant fournis);
- commerce au rez-de-chaussée : salon de coiffure ou institut de beauté, accessible dans un premier temps uniquement sur rendez-vous pour les habitants de l'immeuble, non compris dans le prix de la location, étant accessible depuis l'extérieur, ce commerce pourrait dans le futur être ouvert au public
- locaux au rez-de-chaussée : kinésithérapeute, médecin, cours de gym-yoga collectifs, accessibles uniquement aux habitants de l'immeuble sur rendez-vous, non compris dans le prix de la location
- petite salle polyvalente pour projection, conférence,...;
- ensemble de casiers mis à disposition des habitants et compris dans le prix de la location, pour livraisons à domicile;

Considérant que cette mise à disposition fait partie d'une démarche d'économie d'échelle mais également de convivialité;

Considérant que le projet concerne un des 4 immeubles faisant partie d'une ensemble bâti à l'époque pour des bureaux;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19828 a été délivré le 21/06/2012 pour la conversion de l'immeuble situé devant celui-ci en logements;

Considérant que le bâtiment de la présente demande se situe en fond de terrain par rapport à l'avenue Marcel Thiry et du fait du dénivelé (+/-7m), il a été décidé d'implanter l'entrée principale le long de l'avenue Ariane qui borde également le site, permettant ainsi de rapprocher l'entrée de la voirie publique et de faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – HOME INVEST BELGIUM – suite 2

Considérant que ce déplacement a permis de mettre 10 emplacements de parking à la disposition des visiteurs;

Considérant que sur les 204 emplacements de parking en sous-sol (permis d'environnement du 23/09/1993), seuls 145 sont conservés, les autres étant remplacés par l'installation de caves pour les logements ainsi que trois locaux deux roues (51+22+87 vélos), deux locaux poubelles de +/- 32 et 36m² et des locaux techniques (HVAC,...);

Considérant que le volume de toiture est affecté d'une part à des logements, d'autre part en

grande partie à des espaces communs;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I en termes de hauteur des constructions ;

Considérant en effet que les pompiers ont exigé de prolonger les cages d'escalier d'une volée afin de pouvoir desservir la toiture du bâtiment dans son état actuel;

Considérant que ces volumes deviennent saillants par rapport à la situation existante;

Considérant d'autre part que 3 groupes de ventilation et leur gaine sont installés sur la toiture existante afin de ventiler les équipements selon les normes en vigueur;

Considérant que ces volumes sont dissimulés par la rehausse du mur périphérique de la toiture plate ;

Considérant que vu la hauteur du bâtiment, ces excroissances ne seront quasiment pas visibles depuis l'espace public;

Considérant de plus que des panneaux photovoltaïques sont placés sur l'ensemble de la toiture plate de manière à influencer favorablement le bilan énergétique du bâtiment;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux;

Considérant en effet que les façades existantes sont habillées de béton architectonique qui constructivement ne peut pas être complètement enlevé;

Considérant qu'une finition en crépi a été choisie d'une part car une isolation complémentaire est nécessaire pour atteindre de bonnes performances énergétiques et d'autre part, car il s'agit d'une finition légère qui permet d'éviter toute surcharge excessive à la structure existante;

Considérant que cette dérogation est acceptable tenant compte des motifs évoqués ci-dessus mais également dans un souci de moderniser l'esthétique du bâtiment datant des années '90;

Considérant en effet que l'enduit sur isolant ainsi que le bardage en cassettes métalliques sur isolant, le bardage en bois des étages supérieurs en retrait, participent à la modernisation du bâtiment; que certains pans de façades redescendent sur un même plan sur les niveaux inférieurs entre les portions enduites de façades permettant de rompre avec l'aspect vertical et imposant de la construction existante; que des treilles en métal et bois faisant office de protection solaires par endroit, de support végétaux ou de séparation visuelle s'implantent sur les niveaux bas des façades; que par souci de légèreté, les garde-corps sont en verre tant pour les allèges des baies que pour celles des terrasses;

Considérant que point de vue paysager, les zones perméables et plantées de la situation existante sont maintenues mais que le projet vise à améliorer fortement cette situation en créant des zones plantées au niveau de l'esplanade et que la zone de la cour fera l'objet d'un aménagement particulièrement soigné destiné à un usage collectif;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – HOME INVEST BELGIUM – suite 3

Considérant qu'une partie de la toiture plate du 8ème étage est aménagée en toiture végétale extensive représentant des avantages tant au point de vue étanchéité, protection contre les UV que du point de vue rétention d'eau en cas d'orage;

Considérant que la situation projetée maintient le bassin d'orage existant;

Considérant que ce changement d'affectation en logement renforce l'habitat en région bruxelloise en réhabilitant, rénovant et modernisant le bâtiment existant;

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

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur des constructions ainsi qu'à celle du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (17634)

Point: 7 à 14:00 h

Localisation : Rue du Duc, 131

Objet : modifier l'affectation de la maison unifamiliale en une école

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **TALEA** Monsieur GERONE

Motifs : Application des articles 142 à 148 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire - Demande de permis soumis à l'établissement d'un 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;

Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol: 0.6: Atteinte à l'intérieur de l'îlot;

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 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - il est impératif que soit mis sous condition l'aménagement de l'espace devant l'école, avec des bancs et poubelles, de façon à diriger le comportement des élèves, avant, et après les cours et pendant les pauses (canettes, papiers, mégots, emballages, etc...)

Avis :

AVIS REPORTE pour complément d'information.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18025)

Point: 8 à 14:45 h

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 218A

Objet : régulariser la construction d'une véranda au premier étage, l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage, l'aménagement des combles et la construction d'une lucarne au troisième étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 2 approuvé le 19/09/1951

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **WOUTERS** Diane

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°2 approuvé par AR le 19/09/1951: profondeur;
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°2 approuvé par AR le 19/09/1951: hauteur des annexes
- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°2 approuvé par AR le 19/09/1951 en ce que la profondeur maximum au rez-de-chaussée (15 mètres) est dépassée et en ce que la hauteur de la véranda au premier étage et la terrasse au deuxième étage dépasse la limite maximale autorisée (3,50 mètres)."

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à régulariser:

- pour l'appartement duplex organisé au rez-de-chaussée et au 1er étage : réalisation d'une véranda au 1er étage et d'un local de cave au rez-de-chaussée,
- pour l'appartement du 2ème étage: la réalisation d'une terrasse située sur le toit de la véranda,
- pour l'appartement du 3ème étage: l'aménagement des combles et la construction d'une lucarne;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'aucune remarque n'a été introduite;

Considérant en effet que la demande présente des dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que la profondeur maximum au rez-de-chaussée (15 mètres) est dépassée et en ce que la hauteur de la véranda au premier étage et la terrasse au deuxième étage dépassent la limite maximale autorisée (3,50 mètres);

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – **WOUTERS** - suite

Considérant que le permis n°11.174 a été délivré le 07/03/1965 pour la construction d'un immeuble de 3 appartements;

Considérant qu'une modification de la parcelle a été effectuée entre le moment de l'acquisition (le 17/03/1965) et la délivrance du permis, au niveau de la limite de propriété avec la parcelle de gauche;

Considérant dès lors que lors de la construction quelques adaptations ont été opérées (voir la note explicative complémentaire jointe au dossier);

Considérant qu'au vu des documents justificatifs, ces différentes adaptations existent depuis 35 voire 40 ans;

Considérant que les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ne sont donc pas d'application;

Considérant qu'aucune plainte n'a été émise à ce sujet;

Considérant que les dérogations sont acceptables;

Considérant qu'il y a cependant lieu de se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques;

AVIS FAVORABLE à condition de se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18059)

Point: 9 à 15:15 h

Localisation : Avenue Antoine-Joseph Slegers, 334

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée, aux premier et deuxième étages en façade arrière, aménager le grenier en logement (duplex avec le troisième étage) et construire une extension en façade arrière, aménager une terrasse au niveau des combles en façade arrière, isoler les toitures et la façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **CH-INVEST** Monsieur HILLEWAERE

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.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - quid de l'insonorisation des pièces contigües (cuisine, s.d.b....)?
- quid du dépassement de l'extension sur le toit?

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 rénover l'immeuble comprenant 4 logements ainsi qu'à l'agrandir;

Considérant en effet que les transformations visent à agrandir les cuisines des appartements du rez-de-chaussée et des 1er et 2ème étages en intégrant les terrasses couvertes et fermées au volume des cuisines et à étendre l'appartement du 3ème étage en intégrant l'espace des combles pour créer un duplex;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et que 2 réclamations ont été introduites en ce qui concerne le dépassement du profil et l'insonorisation des nouvelles pièces d'eau;

Considérant que l'extension au 3ème étage présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné que l'immeuble de gauche ne présente qu'un gabarit de R+2 et qu'il dépasse la profondeur de l'immeuble de droite;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 - CH-INVEST - suite

Considérant cependant qu'il s'agit de fermer un espace existant sans modifier les murs mitoyens existants;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que la demande vise à utiliser l'espace sous la toiture à versants afin d'agrandir l'appartement existant du dernier niveau en le transformant en duplex;

Considérant que, pour ce faire, le projet propose la réalisation d'une extension de toiture en versant arrière;

Considérant que cette intervention présente des dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture vu que le nouveau volume dépasse le profil des deux constructions contiguës;

Considérant que le projet prévoit un retrait du côté du voisin dont le gabarit est le plus important (immeuble de droite) alors que le prolongement du mitoyen du côté gauche est plus important du côté du voisin de gauche dont le gabarit est nettement moindre;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre en réduisant l'extension tant en profondeur qu'en hauteur;

Considérant qu'une lucarne se limitant aux 2/3 de la largeur de la façade, se plaçant à une distance de 1m des limites de propriété et répondant aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse serait plus appropriée;

Considérant de plus que l'aménagement proposé pour les 3 chambres et les 2 salles de bain doit être revu à la baisse point de vue surface de manière à supprimer les dérogations;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions afin que les nouvelles salles de bain ne provoquent pas de nuisances de bruit pour l'immeuble voisin;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétale non accessible au-delà de la terrasse et de limiter la profondeur de la terrasse à 2m en retrait de la façade arrière ;

Considérant que la demande vise également l'isolation de la façade arrière ce qui implique une dérogation en profondeur;

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 proposer une lucarne répondant aux normes en vigueur (règlement régional d'urbanisme + règlement communal sur la bâtisse) et de limiter la profondeur de la terrasse à 2m en retrait de la façade arrière et de prévoir une toiture végétale de la partie non accessible de la toiture.

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (pour le 3ème étage et l'isolation) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18061)

Point: 10 à 15:45 h

Localisation : Rue Dries, 47 A

Objet : construire une extension au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : LOT 563

Demandeur : Monsieur et Madame **VERMEERSCH - CHAMPENOIS** Didier

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture;

- Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol : 2.5.2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le projet risque de dénaturer, en partie, l'ensemble architectural
- demandent un état des lieux

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 réaliser une extension au 2ème étage de la maison unifamiliale;

Considérant que la demande consiste en l'ajout d'un volume secondaire au second étage sur une partie de la toiture plate existante en vue d'abriter une chambre et une salle de bain;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'une réclamation a été introduite portant sur l'impact de l'intervention sur l'ensemble;

Considérant en effet que l'intervention présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture en ce qu'elle dépasse le profil des maisons voisines;

Considérant que la demande dénature la perception visuelle de l'ensemble architectural des 8 maisons contemporaines;

Considérant que le projet rompt la perspective et l'homogénéité de la conception d'ensemble du projet qui est remarquable;

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° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18074)

Point: 11 à 16:15 h

Localisation : Avenue du Verseau, 24

Objet : étendre la terrasse, percer une baie de porte dans la façade latérale, élargir un mur porteur intérieur au rez-de-chaussée, construire un escalier d'accès aux combles, construire une lucarne sur le versant latéral et aménager les combles 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 **ISTACE - VAN ELDER** Guy et Catherine

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - §2 largeur des lucarnes;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 :hauteur des lucarnes.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

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 étendre la terrasse, à percer une baie de porte dans la façade latérale, à élargir un mur porteur intérieur au rez-de-chaussée, à construire un escalier d'accès aux combles, à construire une lucarne sur le versant latéral et à aménager les combles de la maison unifamiliale présentant trois façades;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant en effet que la lucarne proposée en versant latéral de la toiture déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à celles du règlement communal sur la bâtisse d'une part car elle présente une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade et d'autre part, car elle présente une partie verticale supérieure au maximum autorisé (1,25m);

Considérant que le but étant l'aménagement des combles, un nouvel escalier est placé au-dessus de l'existant, ce qui induit la modification du versant latéral de toiture tel qu'existant;

Considérant que le nouveau volume s'apparente à une façade pignon avec continuation des deux versants avant et arrière impliquant un caractère massif et disproportionné à l'intervention ce qui ne permet pas d'accepter la dérogation;

Considérant que les autres objets de la demande concernent le percement d'une baie

dans la façade latérale afin que la cuisine puisse bénéficier d'un accès direct vers l'extérieur et la modification de baies, de murs et de cloisons à l'intérieur de la maison;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 - **ISTACE** - suite

Considérant qu'il y a lieu de veiller à la cohérence des plans (fenêtre dans la façade latérale de la cuisine reprise en plan et pas en élévation, inversion du plan de l'étage entre situation existante et situation projetée);

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 sur les transformations visant à étendre la terrasse à condition de supprimer la palissade en bois, à percer une baie de porte dans la façade latérale, et à élargir un mur porteur intérieur au rez-de-chaussée à condition de corriger les incohérences des plans;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement sur la demande telle que présentée visant à construire un escalier d'accès aux combles et à construire une lucarne sur le versant latéral.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18070)

Point: 12 à 16:45 h

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 396

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

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **BOUVIN** Michel

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

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise la régularisation de la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et que 4 réclamations ont été introduites;

Considérant que l'extension présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qu'elle s'étend au-delà des profondeurs des constructions voisines;

Considérant néanmoins qu'il existe un long et haut mur mitoyen du côté du voisin de gauche n°398 contre lequel la véranda est accolée;

Considérant que cette véranda présente un décrochement au niveau de la façade côté jardin présentant une profondeur moindre du côté du voisin n°394;

Considérant en effet que la véranda présente à cet endroit une profondeur de 1,53m en plus de la différence de profondeur entre les immeubles, portant ainsi la profondeur supplémentaire du bien de la présente demande à 2,84m en plus que la profondeur de l'immeuble n°394;

Considérant que ce dépassement reste inférieur à 3m du côté du voisin de droite n°394 et vu l'existence du mur mitoyen avec la propriété de gauche n°398, la dérogation est acceptable;

Considérant par contre, de ce même côté, qu'une paroi vitrée est placée en mitoyenneté, ce qui est contraire aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une alternative de manière à respecter le code civil

au niveau des vues droites et obliques;

Considérant que le mur mitoyen peut être prolongé aisément puisque la véranda est construite légèrement en retrait de l'axe de propriété;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – **BOUVIN** - suite

Considérant qu'il y a également lieu de remédier au problème de l'évacuation de la hotte évoqué en séance par le voisin du n°394;

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, à condition de répondre aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques au niveau de la limite mitoyenne avec la propriété de droite n°394 en prolongeant le mur mitoyen, et de remédier au problème de l'évacuation de la hotte.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18077)

Point: 13 à 17:15 h

Localisation : Rue Verheyleweghen, 11
Objet : isoler et crépir la façade latérale et la loggia en façade avant de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
Demandeur : Copropriété **ROCAMADOUR** Monsieur DODEMONT
Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse : Titre X - Article 52 : revêtements des façades.
Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013
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 isoler et à placer un enduit sur une partie de la façade à rue et sur une partie de la façade latérale de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (enduit);

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble résidentiel construit au début des années '70;

Considérant néanmoins que les motivations résident dans l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment;

Considérant que la couleur de l'enduit proposé se rapproche de la couleur de la pierre de revêtement actuelle (pierre de France) de manière à ne modifier que sensiblement l'aspect esthétique de l'immeuble;

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (enduit) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18084)

Point: 14 à 17:45 h

Localisation : Avenue de Broqueville, 227

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, aménager les combles, construire une extension avec une terrasse au troisième étage en façade arrière, isoler et modifier la façade arrière, changer les châssis, placer un ascenseur et un nouvel escalier, réaliser des transformations à tous les étages de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation le long d'un axe structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **de CHABOT de TRAMECOURT** Nathalie

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 Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :
- mon appartement se retrouverait enclavé derrière un mur
- quid isolation phonique?
- les transformations prévues induiraient non seulement une moins-value pour mon bien, mais également une baisse de ma qualité de vie
- quid impact sur l'ensoleillement?
- une perte de luminosité serait à déplorer
- la rehausse va priver les jardins de 3 mois de soleil
- le bâtiment transformé va écraser les petites maisons tout autour
- ce projet fera perdre aux jardins et terrasses le peu d'intimité qu'il leur reste

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, à aménager les combles en construisant une extension avec une terrasse au troisième étage en façade arrière, à isoler et modifier la façade arrière, à changer les châssis de la façade arrière et à changer les châssis de la façade à rue par de nouveaux

châssis en bois, à placer un ascenseur et un nouvel escalier et à réaliser des transformations à tous les étages de l'immeuble;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – de CHABOT de TRAMECOURT – suite 1

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement des espaces selon les besoins des nouveaux propriétaires nécessitant notamment l'installation d'un ascenseur depuis le sous-sol jusqu'aux combles, ainsi que la démolition de l'escalier existant menant du 1er au 2ème étage et de celui du 2ème au grenier et la création d'un nouvel escalier plus central menant du 1er étage aux combles;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et que 3 réclamations ont été introduites, notamment en ce qui concerne l'isolation phonique, la perte de lumière et de soleil, la notion d'enfermement,...;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la véranda existante construite sans permis est démolie ainsi que le débarras de jardin le long du mitoyen avec la propriété voisine de gauche n°225;

Considérant qu'une extension de la cuisine est prévue ce qui implique une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur;

Considérant que cette dérogation est acceptable car le nouveau volume vient s'aligner sur l'emplacement de la façade du volume de la buanderie (voir permis d'urbanisme n°4155 délivré le 21/02/1934) et que la rehausse du mur mitoyen est limité à 0,70m de hauteur sur 2,25m de longueur;

Considérant que la terrasse existante est agrandie avec extension du vide ventilé en lieu et place de la véranda démolie;

Considérant que les trois lucarnes existantes au 2ème étage arrière sont isolées impliquant une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que leur hauteur est supérieure au maximum autorisé (1,98m au lieu de 1,25m);

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que les motivations sont l'amélioration des performances énergétiques et que l'augmentation de la hauteur de la partie verticale des lucarnes existantes n'est que d'une trentaine de cm;

Considérant qu'elles respectent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (en deçà des 2m de dépassement par rapport au profil de la toiture et en deçà des 2/3 de la longueur de la façade);

Considérant qu'au niveau des combles, une extension est proposée sur toute la largeur de la maison de manière à aménager une chambre avec dressing et salle de bain et une partie de la toiture plate est aménagée en terrasse;

Considérant que cette extension déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture en ce qu'elle dépasse le profil des deux immeubles contigus;

Considérant néanmoins qu'elle vient se coller en partie au mur mitoyen de l'immeuble de droite;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que les rehausses de mitoyens ne sont pas excessives;

Considérant que la terrasse s'aligne à la profondeur de l'immeuble de droite et prévoit un

retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne avec l'immeuble de gauche de manière à respecter le code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant de plus que la terrasse se place en retrait de +/-1,60m par rapport au bord de la toiture plate et plus de 4m en retrait de la corniche de l'étage inférieur de manière à limiter les vues vers l'intérieur de l'îlot;

Considérant que le projet n'implique pas de perte d'ensoleillement sur les parcelles avoisinantes, étant donné que l'extension en toiture reste en dessous du faîte de la toiture et présente une profondeur moindre que les étages inférieurs;

Considérant de plus que les immeubles n°221, 229 et 231 présentent des gabarits plus importants qui ont dès lors une ombre portée plus importante;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – de CHABOT de TRAMECOURT – suite 2

Considérant que le cabanon de l'ascenseur dépasse également le profil des immeubles voisins impliquant de ce fait une rehausse limitée du mur mitoyen de l'immeuble de gauche;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter toute nuisance due à cet ascenseur sur la propriété voisine de gauche (point de vue bruit, vibration,...);

Considérant que la demande vise également à isoler la façade arrière (plaques d'isolation + enduit gris clair) et à remplacer les châssis participant ainsi à l'amélioration des conditions de confort, d'habitabilité et des performances énergétiques du bâtiment;

Considérant par contre que les plans d'archives montrent qu'il existe trois bandes de plantations de pleine terre dans la zone de recul alors que sur les plans joints à la présente demande, seulement deux apparaissent laissant la possibilité de stationner un véhicule devant la porte d'entrée de l'immeuble;

Considérant qu'en séance l'architecte propose de diminuer la hauteur du mur mitoyen avec la propriété n°227 là où c'est possible si nécessaire;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter toute nuisance due à cet ascenseur sur la propriété voisine de gauche et de remettre la zone de recul en pristin état en ce qui concerne les plantations de pleine terre et les grilles.

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de toiture ainsi que celles aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18090)

Point: 15 à 18:15 h

Localisation : Avenue du Couronnement, 92

Objet : démolir la toiture existante, rehausser la toiture, aménager une terrasse sur le toit en façade avant, isoler la façade arrière et modifier des baies en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte et situé dans la zone de protection du bien classé

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **OZOLINS** Elgars

Motifs :
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - article 5 : hauteur de la façade avant;
- 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 X - Article 52 : revêtements de façade.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant qu'elle est également située dans la zone de protection du bien classé de l'église Saint-Henri;

Considérant que la demande vise à remplacer la toiture à deux versants par la construction d'un étage complet supplémentaire placé en retrait de 1,25m par rapport à la façade à rue;

Considérant qu'une grande partie de ce nouveau volume présente une dérogation en toiture aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme vu que son profil dépasse largement les profils des toitures des deux maisons contigües;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable car trop importante même si la nouvelle toiture plate de l'étage supplémentaire est placée au niveau du faite de la toiture à versants existante de la maison ;

Considérant en effet que l'immeuble de gauche n°94 présente également une toiture plate mais pour un gabarit de R+2 alors que la demande vise à atteindre un gabarit de R+3;

Considérant que l'immeuble voisin de droite présente une toiture à versants dont les

profils est bien en-deça du nouveau profil du projet;

Avis de la commission de concertation du 13/12/2013 – **OZOLINS** - suite

Considérant que l'intervention implique également une dérogation en termes de hauteur de la façade avant aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme vu que la nouvelle corniche (raccord entre toiture et façade) est plus haute que les corniches des deux immeubles voisins (+ de 2m en plus que l'immeuble de gauche et 4,60m en plus que celle de l'immeuble de droite);

Considérant que la façade avant du nouveau volume présente un revêtement en enduit sur isolant impliquant une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse; que celle-ci est secondaire;

Considérant que la demande vise également l'élargissement de la baie du garage et le placement d'une nouvelle porte sectionnelle ainsi que le placement d'une nouvelle porte d'entrée;

Considérant que les interventions sont peu esthétiques étant donné que le dessin des portes (parties vitrées, grilles,...) n'est pas respecté, ce qui appauvrit la composition de la façade à rue;

Considérant qu'elles ne participent pas à l'embellissement voulu en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'une représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, sur la demande telle que présentée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 393 de la réunion du vendredi 13/12/2013.

Demande de permis d'urbanisme (18086)

Point: 16 à 18:30 h

Localisation : Avenue du Capricorne, 69

Objet : isoler les façades de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **VERBIST** Maxim

Motifs : Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse -
Titre X - Article 52 : revêtements de façade.

Enquête : du 14/11/2013 au 28/11/2013

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler les façades de la maison unifamiliale comportant 3 façades;

Considérant qu'il s'agit de placer une isolation extérieure recouverte d'un crépi;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de revêtement de façade (crépi);

Considérant que cette intervention est motivée tant par une situation énergétique désastreuse que par un vieillissement peu esthétique des panneaux préfabriqués;

Considérant que la texture proposée se rapproche de celle des plaques de béton qui constituent les façades actuelles, de manière à ce que les travaux ne nuisent pas à la notion d'ensemble formé par les maisons de ce quartier;

Considérant que plusieurs maisons du quartier ont déjà effectué une telle isolation;

Considérant que l'amélioration des performances énergétiques participe à l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison;

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

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de revêtement de façade (crépi) est accordée.