

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542331/2014 (1)**

- Localisation : Chaussée de Roodebeek 105-113
- Objet : démolir des bâtiments existants et construire un immeuble comprenant 10 logements et 10+.0+.  
8 places de parking
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. GROUPE HAUSSMANN BELGIUM représentée par Madame Daphné CHAOUAT
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)  
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. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015
- Plaintes/Remarques : 8
- Argumentation : - demandent des précisions quant à certains chiffres (superficie du terrain, constructions existantes, emprise au sol, taux d'imperméabilisation, maisons abattues)  
- le projet augmente la densité de logement par rapport au projet de 2012  
- les gabarits proposés vont également impacte les maisons des numéros pairs en matière d'ensoleillement  
- la terrasse au dernier étage est beaucoup trop importante (effet mirador)  
- en ce qui concerne les parkings, dans l'avis on parle de 24 emplacements, dans la notice explicative de 18 et sur les plans 14  
- quid de la phrase qui souligne « les habitants du futur immeuble pourront exercer un droit de préemption sur ces parkings » ?  
- une nouvelle construction doit produire ses propres parkings, c'est-à-dire de nouveaux parkings, ce qui n'est pas le cas ici  
- le local vélo est assez petit pour le nombre de logements et se trouve dans la cave

- il faut refuser ce projet et demander un projet de maisons unifamiliales

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 que la demande vise à démolir les bâtiments existants sur le terrain pour construire un immeuble comptabilisant 10 logements ;

Considérant que la demande vise également l'aménagement d'un parking pour 18 emplacements de voitures dans le bâtiment contigu relié au projet ;

Considérant que la demande se situe dans une rue au tracé ancien, de faible largeur, bâtie de part et d'autre essentiellement d'immeubles de logements et de maisons unifamiliales mais présentant également quelques commerces et autres activités ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 et que 8 remarques ont été introduites ;

Considérant que ces plaintes portent essentiellement sur la trop grande densité de logement, les terrasses arrière, les gabarits trop importants, la garantie quant aux parkings qui se situe dans un autre bâtiment et l'exiguïté du local deux roues ;

Considérant que la démolition vise 2 maisons anciennes laissées à l'abandon et en très mauvais état ;

Considérant que ces terrains ont déjà fait l'objet de précédentes demandes de permis d'urbanisme n'ayant pas abouti suite à des avis défavorables de commissions de concertation précédentes (26/04/2011 et 06/11/2012) motivés par un programme trop lourd et de trop nombreuses dérogations alors que le projet présentait 9 et ensuite 8 logements;

Considérant que le nouvel immeuble propose un programme important :

- au sous-sol : 1 appartement comportant une chambre (1 bureau et 2 salles de bain) en relation avec le jardin dont le niveau est plus bas que la rue, 7 caves, les locaux communs (poubelles, vélos et compteurs),
- au rez-de-chaussée : 2 logements (1 appartement d'une chambre et 1 appartement de deux chambres),
- aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : 3 logements (2 appartements de deux chambres et 1 studio),
- au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement de 3 chambres ;

Considérant que le gabarit du nouvel immeuble présente plusieurs dérogations :

- au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur/toiture,
- au règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne les lucarnes et le matériau de façade proposé ;

Considérant qu'un motif d'enquête publique supplémentaire est l'application de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol en ce que le projet prévoit la démolition de logements existants ;

Considérant que la condition 1° reprise dans cette prescription est remplie en ce que le projet prévoit la construction de logement au même endroit ;

Considérant que les dérogations de gabarit sont importantes en ce qu'à l'arrière aux étages, le nouveau volume dépasse les profondeurs des deux immeubles voisins au niveau des terrasses ;

Considérant que le projet prévoit un décrochement important au centre de la façade arrière impliquant une avancée intrusive en intérieur d'îlot ;

Considérant que la nouvelle construction ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant en effet que même si le projet prévoit un décrochement au niveau de la toiture avec un faite plus bas dans la partie droite du projet, le gabarit du côté de la maison unifamiliale n°115 reste encore trop important ;

Considérant que la toiture mitoyenne de ce côté présente en effet un dépassement supérieur aux 3m autorisés à l'arrière;

Considérant que le raccord de la nouvelle construction au bâtiment existant à droite n'est donc pas harmonieux même si la partie de la toiture contre celui-ci a été abaissée par rapport au reste de la nouvelle construction ;

Considérant que certaines parties des murs mitoyens existants à l'avant sont encore apparentes et que l'alignement n'est pas respecté aux étages au profit de terrasses orientées plein Nord ;

Considérant que la façade à rue est tantôt en retrait au droit de ce mitoyen tantôt en avant vers le centre du bâtiment, ce choix étant motivé par une volonté de donner du dynamisme au bâtiment ;

Considérant que cette notion est défendue par le fait de vouloir donner un aspect de maisons unifamiliales à l'intervention alors que les trois travées de la façade à rue sont soit plus larges soit plus étroites, avec des terrasses proposées de part et d'autre de la partie centrale accentuant la notion d'horizontalité ;

Considérant que le projet ne se raccorde à aucune des corniches existantes de part et d'autre ;

Considérant que la volonté de construire du logement à la place de ce chancre qui dure depuis des années est bien entendu encouragée mais qu'il y a lieu de respecter le bon aménagement des lieux en tenant compte des particularités de la parcelle, des profils des immeubles et du gabarit moyen de cette portion de la chaussée, l'immeuble existant à gauche présentant déjà un gabarit anormalement grand au vu des constructions voisines ;

Considérant que certains logements proposés ne respectent pas toutes les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme relatif aux normes minimales d'habitabilité : surface éclairante du séjour du logement gauche au rez-de-chaussée (baie =7,48m<sup>2</sup> alors que 1/5 de 39,7m<sup>2</sup> = 7,94m<sup>2</sup>) et surface au sol insuffisante du séjour de l'appartement 2 chambres situé à droite au 2<sup>ème</sup> étage (25,70m<sup>2</sup>); que l'appartement du sous-sol ne propose qu'une seule chambre en plus d'un bureau alors que 2 salles de bain sont prévues ;

Considérant que le dossier ne mentionne pas ces dérogations ;

Considérant que la division du jardin n'est pas très claire ;

Considérant en effet que le logement du sous-sol ne présente qu'une façade donnant sur le jardin et qu'un escalier descend de l'appartement au-dessus vers le jardin ;

Considérant que même si la démolition des bâtiments existants et la construction de nouveaux logements est souhaitable, le projet tel que proposé ne peut être accepté vu que son intégration dans le contexte bâti ne respecte pas le bon aménagement des lieux étant donné les nombreuses dérogations qu'il engendre et le fait qu'il ne s'intègre pas harmonieusement dans le contexte bâti ;

Considérant que des emplacements de parking sont aménagés dans le niveau inférieur du bâtiment contigu à gauche et qu'un passage est prévu au niveau du sous-sol entre le bâtiment neuf et le bâtiment existant ;

Considérant que la travée de droite du bâtiment existant est démolie au profit d'une rampe donnant accès au sous-sol de celui-ci ;

Considérant que le fonctionnement du système d'accès via cette rampe n'est pas garanti vu sa longueur et sa largeur;

Considérant que le dossier présente plusieurs incohérences au niveau des chiffres relatifs à l'emprise au sol et au taux d'imperméabilisation du sol ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée** 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° 413 de la séance du 27/02/2015 à 09h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/550924/2014 (2)**

Localisation : Chaussée de Stockel de 181 à 183

Objet : modifier un logement communautaire pour religieux en 2 immeubles d'appartements et construire des extensions en façade latérale et arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : Messieurs Gatien et Harold DULAIT - D'OTREPPE DE BOUVETTE

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

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - il est nécessaire d'appliquer la règle minimale d'un parking par logement, surtout dans le cadre d'une rénovation lourde accompagnée d'une extension  
- le local commun du 183 ne peut pas servir et pour un véhicule et pour un local vélos/poussettes

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 que la demande concerne l'immeuble reprenant deux numéros de police ainsi que la partie latérale de la parcelle de droite non encore construite ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme n°13.913 délivré le 11/06/1985 fait état d'un logement communautaire pour religieux, les deux immeubles existants ayant été reliés par nécessité de créer un ensemble;

Considérant qu'actuellement les immeubles comportent déjà plusieurs logements (situation existante de fait);

Considérant que la demande vise à réaliser l'aménagement de logements de qualité en conservant d'une part les deux immeubles existants qui sont agrandis et à étendre latéralement l'immeuble de droite, jusqu'à la mitoyenneté avec l'immeuble voisin existant n°187 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 et qu'une remarque a été introduite relative au nombre de parking et au local commun du n°183 ;

Considérant que le projet propose l'extension arrière et latérale de l'immeuble existant ;

Considérant que la demande maintient l'affectation de logement dans un programme prévoyant :

- pour le n°181 : 2 logements organisés en duplex ;
- pour le n°183 : 5 logements répartis en un logement de deux chambres, un studio et un logement d'une chambre dans la partie existante et 2 logements de deux chambres dans l'extension latérale ;

Considérant que le studio au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n°183 n'est pas un studio au sens strict du règlement régional de d'urbanisme et qu'il y a lieu de le relier à l'appartement du rez-de-chaussée afin d'avoir un appartement comprenant plusieurs chambres pouvant bénéficier du jardin de grandes dimensions ;

Considérant que chaque immeuble comporte son entrée distincte ainsi que les locaux communs prévus par le titre II du règlement régional d'urbanisme (local vélos, local entretien, local poubelles) et une cave par logement en plus des locaux pour les compteurs et de celui pour la chaufferie ;

Considérant que les deux garages n'ont pas été maintenus en limitant leur profondeur et en leur attribuant une autre destination et que les entrées aux immeubles se font actuellement par la partie centrale des portes de garage ;

Considérant que la demande prévoit d'établir les deux nouveaux accès aux immeubles en démolissant l'allège de chacune des fenêtres existantes sans mettre en péril la composition de la façade actuelle, celle de l'immeuble de droite servant également à accéder aux appartements créés dans le nouveau bâtiment ;

Considérant cependant que les deux garages existants sont supprimés alors que le nombre de logements a augmenté, même si pour le nouvel immeuble comptant à lui seul 2 logements, 3 emplacements sont créés ;

Considérant que les extensions arrière au niveau du rez-de-chaussée présentent une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce qu'il y a un dépassement de 3,12m au-delà de l'espace ouvert mais couvert du voisin de droite le moins profond n°187, même si elles s'alignent à l'immeuble voisin de gauche le plus profond n°179 ;

Considérant que cela implique la rehausse du mur mitoyen avec le voisin de droite n°179 de 0,94m sur une profondeur de 3,05m et de 1,28m sur une profondeur de 2,51m du mur mitoyen avec le voisin de droite n°187 ;

Considérant qu'aux étages, la dérogation en profondeur est toujours présente étant donné que le bâtiment existant dépasse déjà l'immeuble de gauche et dépasse également l'immeuble de droite ;

Considérant que le dépassement à droite est de 2m sur toute la hauteur de l'immeuble ;

Considérant que la situation actuelle avec le voisin de droite n°187 ne respecte pas le code civil en matière de vues droites et obliques et que le projet propose une prolongation du mur mitoyen au niveau du 1<sup>er</sup> étage arrière de +/-0,50m pour remédier à cette situation ;

Considérant que la terrasse créée au 1<sup>er</sup> étage arrière présente également une dérogation en profondeur puisqu'elle s'étend au-delà des profondeurs des profils voisins ;

Considérant cependant que l'immeuble de droite présente un décrochement d'une profondeur semblable et qu'une distance de 1,90m est prévue au niveau de la terrasse ;

Considérant que le projet présente également une dérogation en toiture aux mêmes règlement régional d'urbanisme en ce que le profil du nouveau bâtiment dépasse le profil de l'immeuble le plus bas n°179 vu que l'isolation par l'extérieur de la toiture implique une rehausse de +/-0,19m ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet de conserver toute la hauteur existante dans les volumes existants pour l'aménagement des logements en combles ;

Considérant que le gabarit du n°179 est relativement bas par rapport à la moyenne de ce côté de la chaussée (R+1+T alors que le gabarit à partir du n°187 est de R+2+T) ;

Considérant que l'extension latérale présente un gabarit du même ordre que celui des bâtiments existants mais également de l'immeuble n°187 contre lequel elle vient s'accoler ;

Considérant dès lors que les dérogations en termes de gabarit sont acceptables ;

Considérant que des lucarnes arrière sont prévues tant dans le nouveau bâtiment que dans le nouveau dans le respect des réglementations en vigueur ;

Considérant que celles-ci donnent accès à des terrasses et que des bacs à plantes sont placées de manière permanente (créés dans la construction) afin de respecter le code civil en matière de vues ;

Considérant en effet que le nouveau volume présente une façade en crépi de ton blanc avec des menuiseries de ton gris moyen avec un soubassement en pierre bleue, des lucarnes en zinc et une toiture en tuiles gris foncé ;

Considérant que l'extension se veut sobre et moderne afin de ne pas nuire à l'expression architecturale particulière des immeubles existants ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de conserver la façade telle qu'existante du bâtiment et de maintenir sa polychromie qui lui est caractéristique, y compris sa toiture en tuiles rouges ;

Considérant que le nouveau volume présente un décrochement en façade avant respectant les réglementations en vigueur étant donné qu'il est de 0,60m ;

Considérant que la demande présente également une dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux de façade pour le nouveau volume ;

Considérant que ce matériau est déjà présente dans les environs immédiats notamment pour les maisons du clos d'en face ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu qu'il s'agit d'une nouvelle construction répondant aux normes de performance énergétique ;

Considérant que de nombreuses transformations intérieures sont réalisées dans les bâtiments existants afin d'aménager les logements ;

Considérant que plusieurs logements fonctionnent en duplex en créant de nouveaux escaliers intérieurs ;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en termes de parking étant donné qu'il n'y a que 3 emplacements alors que l'ensemble compte 7 logements ;

Considérant qu'aucune garantie n'est fournie quant à l'installation d'un système de coulisse pour permettre de garer 3 véhicules dans le nouveau parking ;

Considérant que le nombre de parking proposé reste insuffisant par rapport au nombre de logements prévus ;

Considérant de plus que deux garages existants sont supprimés ;

Considérant que si l'aménagement de logements dans les bâtiments existants est encouragé et que la construction sur le terrain non encore bâti est souhaitable, le projet tel que présenté présente une carence inacceptable en termes de parking ;

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

A condition de :

- Relier le studio du 1<sup>er</sup> étage à l'appartement du rez-de chaussée pour en faire un seul logement dans l'immeuble n°183;
- Augmenter le ratio entre le nombre de parking et le nombre de logement ;
- Maintenir la polychromie actuelle de la façade existante ainsi qu'une toiture en tuiles rouges telle qu'actuelle.

Les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur/toiture) ainsi que celle du règlement communal sur les bâtisses en termes de matériaux sont accordées.

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 10h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/552530/2014 (3)**

Localisation : Rue Voot 14

Objet : transformer le commerce au rez-de-chaussée et agrandir le logement existant aux étages

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Julie WAKNINE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

### Avis :

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

Considérant que la demande vise à étendre l'appartement existant aux étages ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18.002 a été délivré le 28/03/2006 pour l'installation de ce commerce et du logement y attenant ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°20.452 a été délivré le 19/06/2014 visant d'une part, à étendre le commerce existant au rez-de-chaussée en aménageant le bureau actuellement présent au 1<sup>er</sup> étage à l'arrière de la salle d'examen du rez-de-chaussée et d'autre part à étendre le logement existant aux étages ;

Considérant que les travaux se sont limités à la partie du bâtiment affectée au logement ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 et qu'aucune remarque a été introduite ;

Considérant que le nouveau volume proposé présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ainsi qu'une dérogation en termes de toiture en ce que :

- au niveau du 1<sup>er</sup> étage, l'extension dépasse les profondeurs des deux immeubles voisins, de 1,23m le voisin de gauche le plus profond et 1,76m de terrasse et de 4,61m le voisin de droite le moins profond + 1,77m de terrasse ;
- le nouveau profil arrière dépasse les profils de toiture des deux immeubles contigus ;

Considérant que le projet propose de modifier le très long versant arrière de toiture pour revenir à une typologie plus classique en intérieur d'îlot, proposant des annexes à toitures plates ;

Considérant que le profil avant de la toiture n'a pas été modifié dans sa partie haute mais que la partie basse du versant arrière a été supprimée au profit d'une toiture plate pour étendre le 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la nouvelle toiture plate est recouverte d'un gravier roulé blanc afin de présenter une finition esthétique;

Considérant que la présente demande vise donc essentiellement à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'appartement de petites dimensions attenant au commerce ;

Considérant que seul le mur arrière du commerce a été démolé et reconstruit afin de supporter les interventions aux étages ;

Considérant qu'une lucarne respectant les réglementations communales et régionales est placée en versant avant de la toiture ;

Considérant que le logement projeté est organisé en duplex et présente une surface totale de +/- 70m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'au niveau du 1<sup>er</sup> étage, la dérogation est acceptable étant donné que la demande vise à garantir la continuité du logement dans la zone d'habitation en améliorant les conditions de confort et d'habitabilité;

Considérant que l'aménagement en terrasse d'une petite partie de la toiture plate du rez-de-chaussée permet au logement de disposer d'un espace extérieur, tout en prévoyant une zone plantée afin de limiter le placement de cloisons translucides afin de garantir la conformité au code civil en matière de vues droites et obliques;

Considérant que la demande vise à confirmer l'affectation du commerce et du logement dans cet espace commercial proche de la place Saint-Lambert ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Développement Urbain, à condition de se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques.

Les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (article 4) et de toiture (article 6) sont accordées.

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

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 413 van de vergadering van 27/02/2015 om 11h00.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/542403/2014 (4)**

Ligging : Herbert Hooverlaan 114

Ontwerp : regulariseren van het bouwen van een aanbouw woning, een terras aan de achtergevel en het plaatsen van nieuwe schrijnwerken aan de voorgevel van de ééngezinswoning

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

Aanvrager : Mevrouw Diane EMSSENS

Motieven : afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

Onderzoek : van 29/01/2015 tot en met 12/02/2015

Klachten/Opmmerkingen : 1

Argumenten : aanvraag om gehoord te worden

Advies :

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

Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het bouwen van een aanbouw, een terras aan de achtergevel en het plaatsen van nieuwe schrijnwerken aan de voorgevel van de ééngezinswoning betreft;

Overwegende dat het ontwerp aan het openbaar onderzoek voorgesteld is van 29/01/2015 tot 12/02/2015 en dat een aanvraag om gehoord te worden ingediend werd;

Overwegende dat de vergunning nr 3.43 afgeleverd werd op datum van 12/02/1932 voor een woning met een breed terras op het gelijkvloers aan de achtergevel met een trap die naar de tuin leidt die lager ligt;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking aan artikel 4 titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voorstelt;

Overwegende dat de keukenuitbreiding dieper is dan de twee gemene gebouwen en dat het bestaande terras en de trap naar de tuin ook dieper zijn;

Overwegende dat de afstand van de raam van de keukenuitbreiding minder dan 0.60m met de rechter buur bedraagt;

Overwegende dat de afstand tussen het terras en de gemene muur met het linkse gebouw minder dan 1.90m is;

Overwegende dat het nodig is na te kijken of het burgerlijk wetboek ten opzichte van het andere gemene gebouw geëerbiedigd is;

Overwegende dat de toestand al jaren bestaat zonder dat iemand een klacht ingediend heeft;

Overwegende dat geen klacht gedurende het openbare onderzoek ingediend werd;

Overwegende dat de afwijking aan artikel 4 titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (diepte) aanvaardbaar is;

**UNANIEM GUNSTIG ADVIES** op voorwaarde het burgerlijk wetboek te eerbiedigen (venster, trap en terras), en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting.

De afwijking aan artikel 4 titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (diepte) is goedgekeurd.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542397/2014 (5)**

Localisation : Parvis Saint-Henri 20

Objet : régulariser la démolition des annexes au premier étage en façade arrière, la transformation de tous les étages, la construction d'une extension et d'une terrasse au premier étage en façade arrière et construire une lucarne en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Antoine et Géraldine CARTON de TOURNAI-DEZUTTER

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - les documents soumis à l'enquête publique sont incomplets  
- le demandeur souligne l'absence de dérogations, or le dossier soumis à l'enquête publique note pas moins de 4 dérogations, nous voudrions connaître exactement la teneur de ces dérogations, leur amplitude et leur localisation  
- des photos des travaux déjà entrepris sans permis d'urbanisme auraient été utiles  
- nous nous opposons au placement d'une terrasse au niveau du 2<sup>ème</sup> étage (effet mirador)  
- différence concernant la profondeur de la construction n° 22, sur le plan 3,46m sur le document 2,88m  
- nous déplorons qu'il s'agisse, à nouveau, d'une demande de régularisation

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et 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 bien se situe également dans le périmètre de protection de l'église Saint-Henri ;

Considérant que les travaux gros œuvre ont été réalisés et ont fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction le 06/10/2014 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 et que 3 plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant que la demande vise à régulariser la démolition des annexes au premier étage en façade arrière, la transformation de tous les étages, la construction d'une extension et d'une terrasse au premier étage en façade arrière et à construire une lucarne en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que les transformations intérieures visent à aménager un grand espace de séjour traversant au rez-de-chaussée, à modifier le balancement de l'escalier menant aux étages, à aménager un dressing pour la nouvelle chambre à l'arrière au premier étage et à aménager une quatrième chambre avec terrasse à l'arrière au deuxième étage ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la modification de la façade arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aspect architectural de la façade avant ne sera pas modifié par le changement de châssis prévu à l'identique ;

Considérant que l'extension au premier étage à l'arrière déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur de plus de trois mètres le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que l'extension au premier étage à l'arrière déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture dépasse celle de la construction voisine la plus basse ;

Considérant que 2 plaintes ont été émises concernant la profondeur significative de l'annexe au premier étage et les nuisances qu'apporterait la terrasse au deuxième étage ;

Considérant que l'annexe sur 3 niveaux au n°18 a des dimensions atypiques ;

Considérant que le peu d'ombre portée dans le jardin voisin situé au n°22 ne crée pas de nuisances significatives ;

Considérant que le nouveau mur de séparation ne crée pas de réel obstacle à la vue à l'intérieur d'îlot étant donné que la destination de la pièce contre mitoyen au premier étage côté n°22 est une salle-de-bain ;

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

Considérant que la lucarne au deuxième étage à l'arrière déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse le profil de la toiture de plus de 2 mètres ;

Considérant que la lucarne au deuxième étage à l'arrière déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle dépasse le profil de la toiture de plus de 1,25 mètre ;

Considérant que ces deux dérogations sont acceptables étant donné que le profil de la lucarne ne dépasse pas le profil mitoyen de la construction située au n°18 ;

Considérant que ni l'extension au premier étage, ni la lucarne au deuxième étage ne pourront dépasser le profil mitoyen de la construction voisine située Parvis Saint-Henri 18 ;

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

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

Considérant que l'installation de bacs à bambous aux abords de cette terrasse créera de l'ombre dans les jardins en contre bas ;

Considérant dès lors que la terrasse au deuxième étage porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- respecter les exigences PEB en particulier pour la lucarne arrière ;
- supprimer la terrasse et les bacs à plantes au deuxième étage, créer une finition esthétique sur la toiture plate et ajouter une allège à la chambre arrière du deuxième étage.

La représentante de la division Monuments et sites de Bruxelles développement urbain s'abstient.

La représentante de la direction de l'urbanisme de Bruxelles Développement urbain n'est pas présente.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 13h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/548663/2014 (6)**

Localisation : Avenue Heydenberg 24

Objet : construire une extension sur quatre niveaux à l'arrière et aménager une terrasse au troisième étage à l'arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Prisca GIORDANI

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - s'opposent au placement d'une terrasse au niveau du 3<sup>ème</sup> étage

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 et que 2 plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant que la demande vise à construire une extension sur quatre niveaux à l'arrière et à aménager une terrasse au troisième étage à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise également à transformer l'agencement spatial intérieur aux étages et à créer une chambre supplémentaire sous combles ;

Considérant qu'une plainte a été émise à l'aménagement d'une terrasse au troisième étage ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse de toiture à l'arrière dépasse les profils mitoyens des constructions voisines ;

Considérant que la rehausse de la toiture à l'arrière permet de créer une chambre supplémentaire donnant accès à l'arrière à une terrasse de 12,8 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté s'intègre de manière cohérente au contexte urbain avoisinant ;

Considérant que la « family room » n'est pas considérée comme pièce habitable au sens des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet de terrasse au troisième étage provoquera des nuisances et une perte d'intimité dans les habitations en vis-à-vis situées avenue du Zéphyr, particulièrement pour les n°7, 9, 11 et 13 ;

Considérant qu'en réduisant la profondeur de la terrasse, cette dernière restera dans les gabarits construits et sera en net recul par rapport à la façade arrière ;

Considérant que la terrasse est en contact avec un espace non-habitable, ce qui limite son utilisation ;

Considérant le souci de préserver la hauteur du faîte afin de ne pas dénaturer le gabarit de l'immeuble ;

Considérant que les jardins sont orientés à l'Est ;

Considérant que les extensions créeront de l'ombre dans le jardin voisin situé au n°26 après midi ;

Considérant que cette nuisance est minime étant donné la présence d'une annexe le long de la mitoyenneté côté n°26 ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de

- limiter la profondeur de la terrasse au troisième étage à 1,5 mètre ;

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

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont accordées (hauteur de la toiture à l'arrière).

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 13h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542698/2014 (7)**

Localisation : Avenue de Mai 259

Objet : abattre un arbre, transformer tous les étages de l'immeuble, supprimer un logement, agrandir et aménager des terrasses en façade avant, construire un quatrième étage, aménager une terrasse au rez-de-chaussée et une terrasse au quatrième étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. FELIS & PARTNERS représentée par Monsieur Alain FELIS

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

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

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

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

- contrairement à ce qui est précisé dans la note explicative, le volume du cabanon est parfaitement visible à partir de l'espace public
- ce volume déborde du cabanon voisin
- cette surélévation ne cadre absolument pas avec la configuration des gabarits des immeubles voisins
- c'est bien un étage supplémentaire modifiant totalement le gabarit de l'immeuble initial
- impact négatif de la surélévation sur la terrasse arrière du n° 257 (ensoleillement, etc ...)
- opposition au placement d'une terrasse au niveau du 4<sup>ième</sup> étage
- l'alignement du cabanon du n° 261 est largement outrepassé par l'alignement de la surélévation projetée
- l'exiguïté des balcons (façade avant) rend l'occupation parfaitement aléatoire et l'habillage en bois ne cadre absolument pas avec le vocabulaire architectural de ce tronçon de l'avenue de Mai
- toutes les interventions lourdes (cuisines, salles de bain, wc) sont situées côté mitoyen du n° 257, elles auront un impact insupportable sur la qualité du vécu des occupants
- l'imposition d'une contre cloison acoustique est à cet égard nécessaire

- demandent le refus de l'abattage de l'arbre (poumon vert) qui est un élément « ralentisseur » lors des pluies et de ce fait, la terrasse projetée à cet endroit

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 a été soumise à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 et que 2 plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant que les plaintes marquent un total désaccord avec le projet ;

Considérant que la plainte portant sur les possibles nuisances acoustiques des gaines techniques contre mitoyen sont hors propos ;

Considérant que la demande vise à abattre un arbre, à transformer tous les étages de l'immeuble, à supprimer un logement, à agrandir et à aménager des terrasses en façade avant, à construire un quatrième étage, à aménager une terrasse au rez-de-chaussée et une terrasse au quatrième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant l'avis favorable du service des jardins publics pour abattre l'arbre dans le jardin de l'immeuble, devenu trop grand et se situant trop proche des murs mitoyens ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse surélevée au rez-de-chaussée n'est pas conforme au bon aménagement des lieux, apporte des nuisances directes aux espaces voisins immédiats et crée également une perte d'ensoleillement direct dans les chambres aménagées au rez-de-jardin ;

Considérant des lors que l'aménagement de la terrasse au rez-de-chaussée arrière n'est pas acceptable ;

Considérant que l'aménagement du jardin sera réalisé en pavés de pierres naturelles sur plus de la moitié de la surface ;

Considérant qu'il n'est pas acceptable d'imperméabiliser la surface de ce petit jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de réaménager le jardin à l'arrière avec plus de surface en pleine terre et de prévoir un réaménagement à la place de l'arbre à abattre ;

Considérant que les aménagements intérieurs apportent du confort et de la qualité aux différentes pièces de vie ;

Considérant que le projet apporte de la cohérence aux espaces de vie ;

Considérant que l'oriel en façade avant déroge à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en saillie le surplomb maximum autorisé ;

Considérant que ce dépassement en surplomb est minime et ne crée pas de préjudice pour les voisins ;

Considérant que la volumétrie et les matériaux choisis en façade avant marquent le choix de ne pas réaliser un mimétisme de la construction existante mais de réaliser un projet qui vient s'insérer harmonieusement sans nier le temps écoulé entre les deux interventions ;

Considérant que cette disposition contemporaine ne nuit pas à l'harmonie générale du quartier ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le volume projeté au quatrième étage ne constitue pas un cabanon technique mais bien l'espace principal d'un logement et doit dès lors être appréhendé comme un étage supplémentaire à part entière ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme prévoit qu'il y a lieu d'intégrer à la toiture les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs et que dès lors les cabanons techniques des bâtiments voisins ne sont pas compris dans les toitures de référence ;

Considérant que cet étage supplémentaire déroge totalement à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'entièreté de ce volume dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut des toitures des constructions voisines ;

Considérant que la rehausse accentue considérablement les différences de niveaux dans la perspective de la rue ;

Considérant que l'intervention volumétrique en toiture sera marquée au quatrième étage par un enduit de teinte gris foncé ;

Considérant que le choix de la teinte soulignera l'intervention comme étant un objet déposé sans échange avec le contexte bâti existant ;

Considérant que la teinte gris foncé alourdit le principe d'intervention en hauteur ;

Considérant que ce volume supplémentaire au quatrième étage n'est pas acceptable ;

Considérant que la terrasse s'étendra sur la toiture plate à l'arrière de l'immeuble, dominant ainsi l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande ne respecte pas la prescription du règlement régional d'urbanisme en son titre I, article 4 en ce que la terrasse projetée au quatrième étage à l'arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant toutefois qu'afin de pallier aux vues directes et obliques sur les biens situés aux n<sup>os</sup> 257 et 261, le projet prévoit de poser de part et d'autre de la terrasse des brise-vues en verre opalin de 2 mètres de hauteur ;

Considérant néanmoins qu'une telle présence en profondeur porte atteinte à la tranquillité d'autrui en intérieur d'îlot, en particulier les immeubles voisins et ceux situés avenue de Mars;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer la terrasse au quatrième étage à l'arrière ;

**AVIS DEFAVORABLE** sur la demande telle que proposée 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° 413 de la séance du 27/02/2015 à 14h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/543943/2014 (8)**

Localisation : Rue de la Rive 89

Objet : diviser la maison unifamiliale en deux logements, construire une extension à tous les étages en façade arrière, construire un 3ème étage et transformer tous les étages de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Anh Khoa et Jessica NGUYEN - WARRIMONT

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

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

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 arrêté par le Gouvernement de la Région bruxelloise le 03/05/2001, et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements, à construire une extension à tous les étages en façade arrière, à construire un 3<sup>ème</sup> étage et à transformer tous les étages de l'immeuble ;

Considérant que la configuration des logements est conçu dans le principe de l'habitat kangourou ;

Considérant que la zone de recul sera réaménagée afin de permettre deux accès séparés depuis la rue aux deux logements, l'un en descendant vers le studio situé au rez-de-jardin et l'autre en montant vers le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une surface verte et perméable sera aménagée entre les escaliers d'accès en zone de recul ;

Considérant que la dalle du rez-de-jardin à l'arrière sera rabaissée afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50 mètres dans les locaux habitables ;

Considérant que la construction sera étendue à l'arrière et qu'une terrasse sera aménagée au rez-de-chaussée sur l'extension au rez-de-jardin ;

Considérant que la parcelle voisine de gauche n'est pas bâtie ;

Considérant que les transformations en façade arrière respectent le règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur des constructions (à 3 mètres du profil mitoyen de la construction voisine) ;

Considérant que le studio aménagé au rez-de-jardin est confortable et répond aux normes d'habitabilité ;

Considérant que l'aménagement du studio au rez-de-jardin est spécialement conçu pour pouvoir accueillir des personnes âgées ou à mobilité réduite ;

Considérant que le logement situé au rez-de-chaussée et aux étages sera réorganisé et agrandi ;

Considérant que les espaces de vie au rez-de-chaussée seront aménagés d'un seul tenant ;

Considérant qu'un escalier extérieur sera prévu à l'arrière afin relier la terrasse du rez-de-chaussée au jardin en contre-bas ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager l'escalier extérieur à l'arrière de telle manière à ne pas être implanté devant les baies arrière du studio ;

Considérant que trois chambres sont aménagées au premier étage avec un dégagement comportant les équipements buanderie et sanitaire ;

Considérant que la toiture sera démolie et qu'un deuxième étage sera construit ;

Considérant que le deuxième étage comprendra un espace libre situé à l'avant communiquant avec une chambre à l'arrière avec dressing et salle de bain;

Considérant que le bâtiment de référence à droite, au-delà du terrain à bâtir, est le n°95 ;

Considérant que la façade du n°95 présente une hauteur plus importante que la façade proposée ;

Considérant dès lors que la demande respecte les prescriptions de l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette extension au deuxième étage déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de toiture dépasse de plus de 3 mètres le profil de la construction voisine à l'arrière ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 est minime et acceptable ;

Considérant que la volumétrie et les matériaux choisis marquent le choix de ne pas réaliser un mimétisme de la construction existante mais de réaliser un projet qui redynamise harmonieusement le bien dans le contexte urbanistique environnant ;

Considérant que l'extension projetée au deuxième étage, l'aménagement du studio au rez-de-jardin et les aménagements intérieurs s'accordent à cette envie de confort maîtrisée dans son expression spatiale et architecturale ;

Considérant que le projet de transformation apporte de la cohérence aux espaces de vie tout en s'insérant harmonieusement au contexte bâti existant ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition d'aménager l'escalier extérieur à l'arrière de telle manière à ne pas être implanté devant les baies arrière du studio et d'être conforme au code civil en matière de vues directes et obliques.

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

La dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est accordée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542234/2013 (9)**

Localisation : Avenue A.J. Slegers 98

Objet : régulariser la hauteur des constructions, la vitrine de l'entrée, la pose de deux enseignes sur un totem en zone de recul et d'une enseigne en façade latérale de la pharmacie

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

Demandeur : S.C.R.L. MULTIPHARMA représentée par Madame Fabienne BRYSKERE

Motifs : dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°18944 a été délivré le 09/07/2009 pour la démolition des installations techniques d'une station-service ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°19625 a été délivré le 08/12/2011 pour transformer une station-service située avenue Antoine-Joseph Slegers 98 en pharmacie, construire une extension au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble et aménager les abords notamment avec 4 emplacements de parking ;

Considérant que la demande vise à régulariser la hauteur des constructions, la vitrine de l'entrée, la pose de deux enseignes sur un totem en zone de recul et d'une enseigne en façade latérale de la pharmacie ;

Considérant que la prescription 2.3 du plan régional d'affectation du sol (commerce de plus de 150 m<sup>2</sup> en zone d'habitation) a été acceptée par le fonctionnaire délégué lors de l'instruction du permis d'urbanisme n°19625 ;

Considérant que les modifications de la hauteur des volumes annexes au rez-de-chaussée sont peu importantes ;

Considérant que l'acrotère du volume arrière a été rehaussé de 34 cm et celui du volume avant abaissé de 15 cm ;

Considérant que l'allure du bâtiment n'a pas changé ;

Considérant dès lors que les modifications volumétriques sont acceptables ;

Considérant que le châssis de l'entrée de la pharmacie a été modifié ;

Considérant que l'aspect architectural de la vitrine d'entrée est acceptable ;

Considérant qu'une enseigne supplémentaire a été apposée sans permis valable sur la façade ;

Considérant que cette enseigne est une croix vert clair lumineuse (cigle pharmacie) de 2 m sur 2 ;

Considérant que cette enseigne est imposante et très visible de jour comme de nuit ;

Considérant que la pose de cette enseigne sur la façade est acceptable ;

Considérant qu'un totem supportant deux enseignes lumineuses à une hauteur de 4,85 mètres a été fixé au sol en fond de parcelle sans permis valable ;

Considérant que les croix vertes sont allumées aux heures d'ouverture de la pharmacie ;

Considérant que le totem scellé au sol déroge à l'article 39 §2 du titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il comporte deux dispositifs de publicité au lieu d'un seul maximum ;

Considérant que ces trois enseignes ont été posées en complément à l'enseigne conforme au permis d'urbanisme n°19625 ;

Considérant que la pharmacie comporte 4 enseignes, dont trois lumineuses ;

Considérant qu'une étude sur l'éclairage public a été faite par SIBELGA et qu'un plan lumière est en préparation ;

Considérant que les enseignes lumineuses posées sur le mât rayonnent avec intensité sur le rond-point ainsi que dans les rues Fernand Mélard, J.P. Rullens, A.J. Slegers et dans l'avenue Echevin Van Muylders ;

Considérant que tant la position que la hauteur des enseignes perturbent la perspective dans le rond-point ;

Considérant que la position du mât est trop excentrée par rapport au commerce et trop proche du rond-point ;

Considérant qu'une enseigne n'est pas destinée à éclairer un parking ou une voie d'accès ;

Considérant de plus que des dispositifs lumineux sont prévus et éclairent le parking ;

Considérant que les deux croix lumineuses de couleur vert clair caractéristiques aux pharmacies fixées au sommet du mât éblouissent le soir une dizaine d'immeubles résidentiels et apportent une nuisance visuelle aux riverains ;

Considérant que l'enseigne lumineuse apposée sur la façade est déjà bien visible ;

Considérant que l'implantation et la volumétrie particulièrement basse de cet immeuble suffit à rendre le commerce particulièrement à l'échelle humaine et bien visible ;

Considérant que la multiplication d'enseigne lumineuse pour ce type d'implantation n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de démonter le mât ainsi que ses deux enseignes ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition de démonter le totem ainsi que ses deux enseignes ;

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

La dérogation à l'article 39 §2 du titre VI du règlement régional d'urbanisme est refusée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/544839/2014 (10)**

Localisation : Avenue Charles de Thiennes 60

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière, isoler les façades et construire 2 lucarnes en façade avant et arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame DELEVAL

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé en date du 10/09/1966 (dans la zone de construction d'habitations semi-ouverte) et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière, à isoler les façades et à construire deux lucarnes en façade avant et en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'implantation imposée par le plan particulier d'affectation du sol en ce que l'alignement prévu sera dépassé par l'ajout d'une nouvelle isolation extérieure, en ce qu'un crépi sera prévu en façade arrière et en ce qu'un bardage bois sera prévu en façade avant ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension projetée du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage dépassera en profondeur les deux constructions voisines et à l'article 3 du même règlement en ce que la nouvelle façade dépassera l'alignement prévu ;

Considérant que le projet déroge à l'article 10, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle façade dépassera 12 cm de saillie sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de façade ;

Considérant que la demande déroge à l'article 53 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la saillie projetée dépassera de plus de 5cm l'alignement prescrit (+ article 61 (seuils et

cordons), 65 (bretèches) et donc également à l'article 50 du même règlement concernant l'implantation) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que de façon générale, le projet a pour but de rénover une maison unifamiliale mitoyenne en améliorant ses performances énergétiques ;

Considérant dès lors que le projet prévoit l'ajout d'une isolation extérieure sur les façades de l'immeuble ;

Considérant que cette isolation présentera une épaisseur de 15 cm ;

Considérant que la façade avant sera recouverte par un bardage bois afin de limiter davantage la surépaisseur projetée par rapport aux voisins directs ;

Considérant de plus que des bardages bois existent déjà dans le quartier ;

Considérant qu'en façade arrière, un crépi lisse sera placé ;

Considérant qu'une extension sera réalisée au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage de l'immeuble ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'extension comblera l'espace vide existant entre la façade arrière et l'escalier extérieur ;

Considérant qu'au premier étage le bâtiment sera également étendu ;

Considérant que cette extension sera recouverte par un bardage en bois afin de limiter la profondeur de construction par rapport aux voisins directs ;

Considérant que la toiture de l'immeuble sera isolée par l'intérieur ;

Considérant dès lors que le profil de l'immeuble ne sera pas modifié ;

Considérant que deux lucarnes seront prévues en toiture de l'immeuble (l'une en façade avant, l'autre en façade arrière) ;

Considérant que ces deux lucarnes respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ainsi que les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne l'implantation ou encore les dimensions maximales ;

Considérant que la zone de recul sera également transformée ;

Considérant en effet que des dalles engazonnées seront prévues sur toute la surface de la zone de recul ;

Considérant qu'il s'indique de revoir l'aménagement (espace planté en pleine terre) de cette zone de recul afin de ne pas permettre le stationnement d'un second véhicule sur le côté droit de cette zone ;

Considérant qu'il s'indique de corriger les documents remis (demande de permis, ...) concernant la zone de recul ;

Considérant que de façon générale, le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6bis en ce qui concerne la pose d'une isolation extérieure (+ bardage bois) en façade avant et donc en ce que l'alignement prévu sera dépassé de +/- 20cm ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables vu que ces dernières visent à améliorer le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale tout en s'assurant de nuire le moins possible aux constructions voisines ;

Considérant que la dérogation en profondeur est minime (71 cm) ;

Considérant que l'affectation de l'immeuble, à savoir une maison unifamiliale, ne sera pas modifiée ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de revoir l'aménagement de la zone de recul afin d'empêcher le

stationnement d'un second véhicule du côté droit de cette dernière (côté porte d'entrée).

La représentante de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 15h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/550718/2014 (11)**

Localisation : Avenue Hof ten Berg 31

Objet : remplacer les châssis, isoler les façades, modifier l'annexe en façade arrière et construire 2 lucarnes en toiture en façades avant et arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : PPAS n° 9 TER du 11/1/77

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Bruno MONTOIS

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
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 : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

### Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9ter approuvé en date du 11/01/1977 mais qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis, à isoler les façades, à modifier l'annexe en façade arrière et à construire deux lucarnes en toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que l'annexe projetée au rez-de-chaussée arrière présentera une hauteur supérieure à 3m20 (hors tout) et en ce qu'elle dépassera en profondeur la zone de construction en annexe du même plan;

Considérant que le projet déroge également à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que les hauteurs projetées des lucarnes dépasseront la hauteur maximale autorisée de 1m25 ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'annexe existante sera légèrement modifiée ;

Considérant en effet que la façade arrière de l'extension sera reculée de 14 cm ;

Considérant que cette intervention aura pour conséquence de porter la profondeur de construction de 13m28 à 13m42 ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°9ter impose une profondeur de

construction de 10m et une zone de construction en annexe de 3m ;

Considérant que le projet présente donc une dérogation à cette implantation ;

Considérant que cette dérogation existait déjà dans l'implantation existante du bâtiment ;

Considérant que la nouvelle extension ne présentera qu'une différence de 14 cm par rapport à la situation existante ;

Considérant donc que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la toiture de l'annexe sera également rénovée ;

Considérant que le niveau le plus bas de cette nouvelle toiture présentera une hauteur de 3m15 alors que son point le plus haut, une hauteur de 3m50;

Considérant que seule la partie haute de l'extension présentera une dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°9ter (3m20 max.) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant de plus que la toiture plate sera une toiture plate végétale ;

Considérant que de façon générale, des transformations intérieures seront effectuées dans l'ensemble de l'immeuble afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant que les combles de l'immeuble seront également aménagés afin de pouvoir utiliser toutes les surfaces de l'immeuble comme espaces d'habitation ;

Considérant que deux chambres supplémentaires y seront prévues ainsi qu'une salle de douche et un sanitaire ;

Considérant que deux nouvelles lucarnes seront créées afin que ces pièces puissent bénéficier d'une lumière naturelle suffisante ;

Considérant que la hauteur de ces deux lucarnes dérogera à l'article 12, titre III du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle sera supérieure à 1m25 ;

Considérant que la hauteur proposée des lucarnes permettra d'avoir une hauteur sous-plafond dans les combles conforme aux normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des façades en briques va être démonté afin de répondre aux normes actuelles d'isolation ;

Considérant que cette option permettra d'isoler la façade avant tout en maintenant l'alignement existant ;

Considérant que la nouvelle façade à rue sera recouverte par des briquettes afin d'harmoniser le plus possible cette façade aux autres façades présentes dans le quartier ;

Considérant que des briquettes seront également placées en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la couleur des briquettes n'a pas encore été définie ;

Considérant qu'en séance, le maître d'ouvrage propose d'utiliser la couleur brun-rouge en accord avec les constructions voisines ;

### **AVIS FAVORABLE**

La représentante de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/545395/2014 (12)**

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 95  
Objet : aménager les combles et construire une lucarne en toiture en façade arrière de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;  
Demandeur : Monsieur et Madame Willy et Valéria DRIEUX-TUDISCO  
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)  
Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015  
Plaintes/Remarques : 0  
Argumentation : néant

Avis :

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

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

Considérant que le projet déroge à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne projetée présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que cette lucarne sera placée contre la limite mitoyenne de gauche (voisin n° 97) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

Considérant qu'en date du 17/04/2014, le collège des bourgmestre et échevins a délivré un permis (référence : 20396) visant à démolir la véranda, à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et à changer les châssis en façade avant du même immeuble ;

Considérant que la présente demande ne vise que les combles de l'immeuble ;

Considérant qu'une chambre supplémentaire ainsi qu'une salle de bain y seront aménagés ;

Considérant qu'une lucarne existe déjà dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne présente des dimensions assez réduites ;

Considérant qu'afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour la nouvelle chambre, une nouvelle lucarne sera placée ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne son implantation et sa hauteur ;

Considérant que cette lucarne sera placée contre la limite mitoyenne de gauche (voisin n° 97) afin

de pouvoir profiter pleinement des espaces en toiture ;

Considérant que la lucarne viendra s'implanter contre le mur mitoyen existant au n°97 ;

Considérant que l'intervention ne provoquera donc pas de nuisance ;

Considérant que la hauteur projetée de la lucarne (1m79) permettra d'avoir une hauteur sous plafond confortable dans les combles ;

Considérant de plus que cette lucarne ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses (hauteur et implantation) est dès lors acceptable ;

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

La dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la nouvelle lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle sera placée à moins de 1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche est accordée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 16h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/549495/2014 (13)**

Localisation : Rue du Château Kieffelt 6

Objet : aménager les combles, transformer la toiture et les façades et construire 3 lucarnes en toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Joachim MARCHANDISE

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)

Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que le projet vise à aménager les combles, à transformer la toiture et les façades et à construire trois lucarnes en toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes projetées présenteront une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'une des nouvelles lucarnes sera également implantée à moins d'1m de la limite mitoyenne de droite (voisin n° 8) ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit un immeuble unifamilial de type 3 façades ;

Considérant que la cage d'escaliers existante sera prolongée afin de pouvoir plus facilement accéder aux combles de l'immeuble ;

Considérant qu'une chambre supplémentaire y sera aménagée ;

Considérant que trois nouvelles lucarnes seront prévues en toiture ;

Considérant que le profil du versant arrière de la toiture sera remonté afin de pouvoir bénéficier d'une plus grande hauteur sous plafond dans les combles ;

Considérant que cette rehausse ne dépassera pas le profil de la construction voisine de gauche (voisin le plus profond) ;

Considérant que la baie existante au 1<sup>er</sup> étage arrière sera élargie ;

Considérant qu'une lucarne sera placée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette dernière présentera une hauteur supérieure à 1m25 et se situera à moins

de 1m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que cette lucarne déroge donc au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que cette lucarne présentera une saillie très peu marquée et qu'elle se situera presque dans le plan de la toiture ;

Considérant dès lors que cette lucarne ne provoquera pas de nuisance pour la construction voisine ;

Considérant qu'une seconde lucarne sera placée dans le versant latéral de l'immeuble ;

Considérant que cette seconde lucarne présentera également une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que cette lucarne présentera également une faible saillie par rapport au versant de la toiture, ce qui réduira son impact visuel ;

Considérant que la troisième lucarne sera située dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que cette lucarne sera située dans le prolongement de la façade avant ;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur de +/- 2m ;

Considérant que cette lucarne présentera un style contemporain ainsi qu'un style très fin ;

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

La dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes projetées présenteront une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que la nouvelle lucarne en versant arrière sera également implantée à moins d'1m de la limite mitoyenne de droite (voisin n° 8) est accordée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 17h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542687/2014 (14)**

Localisation : Avenue des Vaillants de 47 à 47B  
Objet : aménager un appartement dans le grenier de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : 6 bis approuvé le 15/12/1981  
Lotissement : néant;  
Demandeur : S.A. S&V INVEST ET CARTER représentée par Monsieur Philippe SCHOLLER  
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 : 29/01/2015 au 12/02/2015  
Plaintes/Remarques : 0  
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé en date du 15/12/1981 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à aménager un appartement dans le grenier de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse projetée dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne prévue en versant arrière présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant donc que le projet a été soumis à l'enquête publique du 29/01/2015 au 12/02/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport ;

Considérant que la présente demande ne concerne que les combles de l'immeuble ;

Considérant en effet que les combles seront aménagés afin d'accueillir un logement supplémentaire ;

Considérant que ce logement sera composé de deux chambres, d'un espace salon/cuisine et d'une salle de bain ;

Considérant que les pièces de vie présentent des surfaces confortables et supérieures aux normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des lucarnes seront créées dans les versants avant et arrière afin d'apporter

davantage de lumière naturelle pour le nouveau logement ;

Considérant que les trois lucarnes présentées dans le versant avant de la toiture seront conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que deux lucarnes seront également prévues dans le versant arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'une des deux lucarnes (côté droit) déroge à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle présentera une hauteur de plus d'1m25 ;

Considérant que cette hauteur est utile car elle permet de pouvoir accéder à une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate existante ;

Considérant de plus que cette lucarne se situera à l'arrière de l'immeuble et ne sera donc pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la terrasse prévue dépassera en profondeur les deux constructions voisines et dérogera donc à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette terrasse a été limitée à 10 m<sup>2</sup> et constitue le seul espace extérieur pour le logement ;

Considérant de plus qu'une zone de plantation non accessible a été prévue du côté du voisin de gauche (avenue des Vaillants) afin de limiter au maximum les nuisances éventuelles ;

Considérant que cette terrasse est éloignée du voisin de droite (voisin rue Vervloesem) ;

Considérant que cette dérogation est dès lors également acceptable ;

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

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse projetée dépassera en profondeur les deux constructions voisines et la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne prévue en versant arrière présentera une hauteur supérieure à 1m25 sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 17h30.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/544136/2014 (15)**

Localisation : Avenue de Kraainem 185  
Objet : Implanter un relais de télécommunication sur un nouveau pylône  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : n° 45 approuvé le 24/07/1973  
Lotissement : néant;  
Demandeur : S.T.I.B. représentée par Monsieur Rudy Maerschalck  
Motifs : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)  
Enquête : 29/01/2015 au 12/02/2015  
Plaintes/Remarques : 0  
Argumentation : néant

Avis :

Considérant qu'en séance du 18/09/2014, le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis un avis défavorable sur la demande, libellé comme suit :

« Considérant que la demande se situe en zone d'équipements de service public 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°45 approuvé le 24/07/1973 ;

Considérant que ce plan particulier d'affectation du sol définit à cet endroit, la zone des installations hospitalières et universitaires affectées aux installations et aux bâtiments culturels, hospitaliers et scientifiques – pour l'enseignement et la recherche - , aux infrastructures et aux installations, ouvrages et bâtiments annexes et connexes qui sont indispensables à l'équipement complet de cette zone – notamment les logements, commerces, installations pour loisirs, chemins et infrastructures des circulations, cours, installations pour le parcage des automobiles, etc... - et aux plantations;

Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre de l'établissement d'un nouveau réseau radio pour la STIB qui propose différents sites afin que chacun assure une part de la couverture radio efficace de la région bruxelloise, l'ensemble des sites constituant un maillage cohérent de la capitale;

Considérant que dans la zone de recherche, il n'y a aucune structure existante suffisamment haute pour l'installation des nouvelles antennes de la STIB ;

Considérant dès lors que la demande vise à implanter un nouveau pylône treillis qui présente une hauteur de 30m à l'arrière de la station de métro;

Considérant qu'au sommet de ce pylône est placé un relais de télécommunication qui comprend 2 nouvelles antennes tubulaires de 2,2m;

Considérant que les équipements nécessaires au fonctionnement de ces nouvelles antennes sont installés dans un local technique à l'intérieur du bâtiment;

Considérant que la demande fait état du nombre restreint d'immeubles utilisables pour

l'emplacement d'un tel dispositif;

Considérant néanmoins que les caractéristiques urbanistiques de ces installations ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant;

Considérant en effet que ce pylône est très visible dans un large rayon autour de son implantation même s'il s'agit d'une structure métallique ajourée;

Considérant qu'il ne présente pas un raccord harmonieux avec les constructions voisines de hauteur différente;

Considérant qu'il fait plus de 2X la hauteur du bâtiment derrière lequel il est placé;

Considérant qu'il porte atteinte à la qualité de vie des résidents proches de l'installation;

Considérant que les abords de cette installation ne contribuent pas à la réalisation du maillage vert (importance de sa base en béton de 5mX5m);

Considérant que ce pylône est placé en bordure du jardin des plantes médicinales, zone définie dans le plan particulier d'affectation du sol comme étant un espace essentiellement affecté aux plantations;

Considérant que la demande ne fait état d'aucune autre option d'implantation envisagée et qu'aucune recherche d'intégration au cadre urbain environnant n'est étudiée;

Considérant que même s'il s'avère que ce type d'installation est nécessaire point de vue communication, le bon aménagement n'est pas respecté pour les motifs invoqués ci-dessus » ;

Considérant que cet avis a été réceptionné le 08/10/2014 à la région ;

Considérant que suite au recours introduit par la commune, le Collège d'urbanisme a sollicité les mesures particulières de publicité étant donné que la demande présente une dérogation à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur en ce que la hauteur du pylône dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou plusieurs voiries ;

Considérant que la demande ne respecte pas le bon aménagement des lieux en ce que les caractéristiques de l'installation ne s'harmonise pas dans le cadre urbain environnant, que ce pylône est très visible dans un large rayon autour de son implantation même s'il s'agit d'une structure métallique ajourée et qu'il porte atteinte à la qualité de vie des résidents proches de l'installation ;

**AVIS DEFAVORABLE**

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 413 de la séance du 27/02/2015 à 18h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/548225/2014 (16)**

- Localisation : Avenue de Wezembeek 1
- Objet : modifier l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en restaurant, modifier des baies en façade avant, supprimer la toiture à versants de l'annexe et aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade latérale de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Zhiwei ZHANG
- Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015
- Plaintes/Remarques : 6
- Argumentation : extension trop importante
- arrivée massive de voitures, nuisances sonores à toutes heures, odeurs et accumulation de déchets dans la rue
  - est-ce que la terrasse n'est pas trop importante (26 couverts) ?
  - comment compte-t-on gérer les nuisances sonores ?
  - quels sont les horaires d'ouverture ?
  - la terrasse « employés » risque également d'être une source de nuisances
  - demandent des précisions quant aux éléments techniques (chambre froide, évacuations fumées, chaudière à ventouse, local pour poubelles), ainsi que le nombre de couverts, gestion du stationnement... ?

Avis :

Avis de la commission de concertation du 30/01/2015

**AVIS REPORTE** pour compléments d'informations.

Avis de la commission de concertation du 27/02/2015

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à modifier l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en restaurant, à modifier des baies en façade avant, à supprimer la toiture à versants de l'annexe et à

aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade latérale de l'immeuble ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et en application de la prescription particulière 21. du même plan (modification visible depuis les espaces publics), la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 ;

Considérant que 6 remarques ont été émises lors de cette enquête publique ;

Considérant que de façon générale, ces remarques font état des craintes relatives à la problématique du stationnement dans le quartier, aux nuisances sonores ou encore olfactives éventuelles, à la grande surface de la terrasse « clients », à la proximité de la terrasse « employés » avec l'habitation voisine (39 avenue de l'Idéal), ...etc ;

Considérant que des précisions ont été demandées quant aux éléments techniques utilisés (chambre froide, évacuations fumées, local poubelles, ...) ;

Considérant qu'en séance du 30/01/2015, la commission de concertation a donc demandé au maître d'ouvrage plusieurs compléments d'information ;

Considérant que des documents complémentaires ont donc été déposés en date du 13/02/2015 afin de répondre aux remarques de la commission de concertation ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages ;

Considérant que la présente demande ne concerne pas le logement aux étages, ce dernier n'étant pas modifié ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueillera un restaurant japonais de type « tepanyaki » ;

Considérant que la surface du rez-de-chaussée ne sera pas étendue (119 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le restaurant sera composé de salles de restauration, de sanitaires et d'une cuisine ;

Considérant qu'une terrasse « clients » de 16 couverts sera aménagée dans la zone de cours et jardin de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse se situera à 5m de la limite mitoyenne (voisin n°39 avenue de l'Idéal) ;

Considérant qu'un aménagement paysager a été prévu entre cette terrasse et la limite mitoyenne afin d'atténuer les bruits et d'empêcher les vues vers la propriété voisine (n°39 avenue de l'Idéal) ;

Considérant que 27,5 % de la surface de cours et jardins sera recouverte ;

Considérant que l'arbre présent dans la zone de recul (côté avenue de Wezembeek) sera maintenu ;

Considérant que la terrasse « employés » prévue dans la première version du projet est supprimée et également remplacée par un aménagement végétal ;

Considérant cependant qu'il existe toujours deux accès en façade arrière menant à cet espace ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer ces deux accès afin d'éviter l'utilisation de la zone arrière comme terrasse ;

Considérant que cet espace doit être aménagé en jardin (pleine terre) ;

Considérant qu'une barrière acoustique sera prévue le long de la limite mitoyenne avec la propriété voisine (39 avenue de l'Idéal) ;

Considérant qu'un nouveau sentier sera créé dans la zone de recul afin de desservir une nouvelle entrée au restaurant ;

Considérant que l'entrée principale de l'immeuble sera maintenue et servira d'entrée secondaire ;

Considérant que les caves seront également transformées afin de mieux répondre aux besoins de la nouvelle affectation ;

Considérant qu'une cave privative a été aménagée pour le restaurant ainsi qu'un local pour les poubelles ;

Considérant que le logement possèdera un local poubelles, une buanderie ainsi qu'une cave privative ;

Considérant qu'un nouveau local vélos/poussettes sera prévu au sous-sol ;

Considérant qu'un nouveau rack à vélos sera placé à côté de l'entrée du restaurant ;

Considérant que le garage du logement sera maintenu ;

Considérant donc que la surface du sous-sol affectée au restaurant sera de 25,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la surface totale (sous-sol et rez-de-chaussée) affectée au restaurant sera de 144,5 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette surface sera donc inférieure à la surface maximale autorisée par le plan régional d'affectation du sol (à savoir 150 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'annexe existante en façade latérale de l'immeuble sera rénovée à l'identique ;

Considérant que la toiture de cette annexe sera maintenue ;

Considérant cependant que la baie existante donnant sur la terrasse projetée sera agrandie afin d'apporter d'avantage de lumière naturelle ;

Considérant que les changements au niveau des baies se feront dans le respect de l'architecture existante ;

Considérant que les châssis existants seront remplacés par des nouveaux châssis en PVC de teinte brun foncé ;

Considérant que deux enseignes rétro éclairées seront placées en façade à l'angle de l'immeuble ;

Considérant que ces enseignes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de revoir le dessin de ces enseignes afin de proposer des enseignes plus qualitatives ;

Considérant que les évacuations de fumées de cuisson se feront par le biais du conduit de cheminée existant qui aboutit déjà dans le haut de la toiture principale ;

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

- supprimer les deux accès en façade arrière ;
- d'aménager la zone arrière actuellement en dallage ciment en un jardin (pleine terre) ;
- proposer des alternatives plus qualitatives concernant les enseignes.