

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

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 09h00.

**Demande de permis de lotir PL/542365/2014 (1)**

- Localisation : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet 38
- Objet : lotir un terrain
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : sect°D n° 149 a14, b14, z13, 150 b34, a37;
- Demandeur : SA Construction Dynamic System représentée par Messieurs Bertrand et André TIMPERMAN
- 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 : 26/03/2015 au 09/04/2015
- Plaintes/Remarques : 128
- Argumentation :
- il existe déjà sept logements en intérieur d'îlot
  - s'opposent à l'accessibilité sous forme de terrasses des toitures plates
  - demandent que les lucarnes soient en retrait d'un mètre par rapport à l'aplomb de la façade avant et qu'il soit précisé une distance minimum entre les différentes lucarnes (regrettent que les lucarnes ne figurent pas sur les plans)
  - quid balcons en façade avant (dans la notice explicative mais pas dans les prescriptions) ?
  - demandent un bassin d'orage (surface immeuble de + de 300m<sup>2</sup>)
  - au niveau des combles, pourquoi exclure les zones qui ne bénéficient pas d'une hauteur de 2,20m (il est prévu des lucarnes) ?
  - constatent que, malgré un P/S inférieur, il y a une augmentation de l'occupation du sol au détriment de la perméabilité
  - la densité proposée reste trop importante
  - comment seront assurées les manœuvres (stationnement)
  - demandent le refus de la demande telle que présentée

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 lotir la partie de la parcelle se situant à front de rue ;

Considérant que la demande de permis de lotir prévoit la construction de logement dans un volume venant se placer entre les mitoyens existants de part et d'autre ( n°30 et n°40) et présentant un gabarit de R+2+toiture à versants avec une partie de toiture plate ;

Considérant que les bâtiments existants sur la parcelle comportent déjà sept unités de logements

(deux dans l'immeuble monofaçade au fond à gauche dans le permis d'urbanisme n°19700 délivré le 29/12/2011 et 5 dans le bâtiment à droite dans le permis d'urbanisme n°11951 délivré le 12/07/1971) ;

Considérant qu'une précédente version de la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014 et que 12 réclamations ainsi qu'une pétition de 211 signatures ont été introduites ;

Considérant que celles-ci portaient essentiellement sur les dérogations, la densité de logements, la mobilité et l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande présentait des dérogations en termes de gabarit aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ( profondeur, toiture et lucarnes) ainsi que des dérogations aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes et de matériaux de façades (crépi) ;

Considérant que la commission de concertation en séance du 17/10/2014 a émis un avis défavorable unanime ;

Considérant que suite au courrier du demandeur du 24/10/2014 réceptionné le 28/10/2014 sollicitant l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la demande modifiée a été à nouveau soumise à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 et que 128 plaintes ont été introduites ;

Considérant que ces remarques portent notamment sur l'accessibilité, sous forme de terrasses, des toitures plates, le positionnement des lucarnes, les balcons à l'avant, le bassin d'orage, la trop grande imperméabilité du sol et encore trop grande densité, les manœuvres à réaliser pour accéder aux emplacements de parking,... ;

Considérant que la nouvelle version du projet supprime les dérogations en termes de gabarit au règlement régional d'urbanisme (article 4 profondeur et 6 hauteur) ;

Considérant qu'elle supprime la rampe d'accès au parking autre que celui de la servitude existante pour les autres constructions déjà présentes sur le site, limitant de ce fait l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et augmentant dès lors la surface perméable ;

Considérant en effet que les gabarits des constructions proposées dépassent de 3m la profondeur de l'immeuble de gauche, le moins profond au niveau des étages inférieurs, sans dépasser le gabarit de l'immeuble de droite le plus profond ;

Considérant néanmoins que le projet propose de s'aligner sur le gabarit de l'immeuble de droite n°30 qui présente une profondeur anormalement importante par rapport à celles des autres immeubles de la rue ;

Considérant en effet que cette parcelle est bâtie sur toute la longueur le long du mur mitoyen avec le terrain de la présente demande, et ce sur deux ou trois niveaux (à front de rue R+2 et ensuite 2 bâtiments de R+1) ;

Considérant que prendre ce type de situation comme référence ne témoigne pas du bon aménagement des lieux ;

Considérant d'autre part que des terrasses peuvent être aménagées sur certaines toitures plates impliquant une dérogation au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, non sollicitée dans la demande ;

Considérant que la seule dérogation encore sollicitée vise le règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur de lucarnes (supérieure à 1,25m), sans dépasser le gabarit autorisé de 2m prévu dans le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une toiture plate est proposée pour la partie du projet situé au droit de l'immeuble n°40 ;

Considérant que ce raccord n'est pas harmonieux étant donné que l'immeuble n°40 présente une toiture à versants et que le reste du volume projeté est également terminé par une toiture à versants ;

Considérant que le nombre maximum de logements a été diminué d'une unité, proposant six, et la surface habitable a été réduite de 846 à 646m<sup>2</sup> ;

Considérant que les matériaux proposés restent traditionnels sans proposer de matériaux précis pour les châssis ;

Considérant qu'il est également demandé, au-delà d'un emplacement par logement, de prévoir trois emplacements supplémentaires à proposer en priorité aux occupants de l'immeuble n°38b ;

Considérant cependant que les prescriptions ne sont pas suffisamment précises à différents propos ;

Considérant en effet notamment qu'elles ne précisent pas comment doivent s'organiser les emplacements de parking et ne donnent pas de directives quant au traitement vertical des façades souhaité et expliqué en séance par le demandeur et l'architecte,... ;

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

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

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 09h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/550946/2014 (2)**

Localisation : Avenue Georges Henri 393

Objet : diviser l'arrière-bâtiment en 3 maisons unifamiliales

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Godefroy CAMAUER

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

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 : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 8

Argumentation :

- nous sommes dans un liseré commercial et dans une zone que la commune veut revitaliser au niveau du commerce

- nuisances sonores, 3 logements en intérieur d'îlot qui présenteront tous des terrasses en hauteur

- demandent des précisions quant aux chiffres des cadres VI et VII

- il y a une rehausse de 3m par rapport au bâti actuel, inacceptable

- il n'y a pas d'emplacements pour des vélos ni de parking voiture pour ces trois logements ni pour ceux à front de rue

- demandent que la commission de concertation refuse la demande telle que présentée

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte et 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 se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à diviser l'arrière-bâtiment existant en 3 maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté de l'arrière-bâtiment dépassera le profil des deux constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'intervention à l'arrière-bâtiment dépassera en profondeur les deux constructions

mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge à l'article 22, titre IV du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'arrière-bâtiment sera transformé en trois habitations ;

Considérant que le projet se voit également appliquer la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 et que 8 plaintes ont été émises ;

Considérant que de façon générale, les plaintes émises s'opposent à la transformation de bâtiments commerciaux en bâtiments à usage de logement ;

Considérant que ces mêmes plaintes relèvent également les craintes relatives à la création de trois nouveaux logements en intérieur d'îlot (nuisances visuelles, sonores, problème de stationnement,...) ;

Considérant que le bâtiment avant ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que le projet supprimera définitivement une surface commerciale de plus de 200m<sup>2</sup> dans une zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant que ce choix s'oppose à la politique actuelle de planification menée par la Région bruxelloise ;

Considérant de plus que ce choix va également à l'encontre de la politique communale qui vise depuis quelques années à redynamiser le caractère commercial de l'avenue Georges Henri ;

Considérant que l'avenue Georges Henri possède peu de parcelles commerciales de taille suffisante pour satisfaire à la demande existante des commerces de grande ampleur ;

Considérant dès lors qu'il s'indique à tout le moins de maintenir les surfaces commerciales existantes le long de l'axe Georges Henri ;

Considérant qu'une partie de l'arrière-bâtiment sera démolie (notamment les poutres métalliques qui constituent la toiture du côté gauche) et transformée en jardins pour les logements ;

Considérant que la partie droite de l'arrière-bâtiment sera rehaussée d'un étage ;

Considérant que cette nouvelle intervention déroge aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le profil et l'implantation projetés ;

Considérant que ces deux dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant en effet que la création d'un étage supplémentaire à destination de logement en intérieur d'îlot provoquera inévitablement des nuisances sonores et visuelles pour les constructions voisines ;

Considérant de plus que des terrasses ont été prévues en toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 22, titre IV du règlement communal sur les bâtisses (en ce que l'arrière-bâtiment sera transformé à usage d'habitation) n'est également pas acceptable ;

Considérant qu'aucun emplacement de parking n'a été prévu, ni d'emplacement pour vélo ou encore de kot de rangement ;

Considérant que le nouveau projet déroge également à l'article 4, chapitre II, titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond de deux chambres est inférieure au minimum autorisé (à savoir 2m37 au lieu de 2m50) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car il s'agit de logements neufs ;

Considérant le nombre et l'ampleur des dérogations demandées ;

**AVIS DEFAVORABLE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542399/2014 (3)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 592  
Objet : transformer et rehausser l'immeuble, changer l'affectation de bureaux en 4 logements  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;  
Demandeur : S.P.R.L. TOPSALES représentée par Monsieur Hughes BEST  
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 : 26/03/2015 au 09/04/2015  
Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

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 à transformer et rehausser l'immeuble et à aménager 4 logements ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les nouvelles extensions dépasseront en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté dépassera le profil de la construction mitoyenne la plus haute ou dépassera de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins haute ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 et qu'une demande à être entendu a été faite ;

Considérant que la version précédente du projet avait déjà été soumise à enquête publique du 30/10/2014 au 13/11/2014 et que 3 plaintes avaient été émises ;

Considérant que de façon générale, les plaintes émises déplorait le caractère trop massif du nouveau projet, l'intervention en arrière-bâtiment (atteinte à l'intérieur de l'îlot) ou encore le nombre élevé de dérogations demandées ;

Considérant qu'en date du 28/11/2014, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur le projet ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la demande a été modifiée en fonction des remarques émises par la commission de concertation du 28/11/2014 ;

Considérant que de façon générale, le nombre de dérogations a été diminué par rapport au précédent projet ;

Considérant que la profondeur proposée du bâtiment a également été diminuée ;

Considérant que le nombre de logements a été réduit (de 5 à 4 logements) ;

Considérant que le rez-de-chaussée abritera un parking de 6 véhicules, une cave dépôt de 50m<sup>2</sup>, les caves privatives des logements, deux espaces pour les deux roues ainsi que les différents locaux techniques de l'immeuble ;

Considérant qu'un espace bureau sera prévu du côté droit du rez-de-chaussée afin de répondre aux remarques de la commission de concertation du 28/11/2014 ;

Considérant en effet que cet aménagement permet d'animer la façade et de ne pas rendre cette dernière aveugle au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'espace de stockage du 1er étage sera transformé en un logement de 3 chambres ;

Considérant qu'une terrasse sera aménagée du côté droit en façade arrière ;

Considérant qu'un pare-vue sera placé afin d'éviter les vues vers la propriété voisine de droite et ainsi de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil ;

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

Considérant que cette terrasse améliorera les conditions de confort et d'habitabilité de l'appartement ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le restant de la toiture plate existante au 1er étage sera transformé en une toiture verte, ce qui améliorera les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'un couloir fermé sera prévu sur cette toiture plate afin de relier le bâtiment avant à l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la construction de ce couloir déroge également à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant cependant que ce couloir présente une largeur minimale et se situe à plus de 4m en recul par rapport aux deux constructions mitoyennes ;

Considérant que ce couloir permet d'accéder au bâtiment arrière sans devoir passer par le parking du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'arrière bâtiment ne sera plus modifié ;

Considérant que les bureaux existants seront maintenus ;

Considérant que l'intervention en intérieur d'îlot se réduit à la création d'un nouveau couloir de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et a donc été réduite au minimum ;

Considérant que le 2ième étage abritera également un logement de trois chambres ;

Considérant qu'une terrasse extérieure sera également prévue pour ce logement en façade arrière ;

Considérant que cette terrasse déroge également à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant cependant que cette terrasse sera implantée à 2m du voisin de gauche et à plus de 3m du voisin de droite ;

Considérant que la zone située entre les différentes constructions sera transformée en toiture plate inaccessible afin de ne pas devoir rehausser les murs mitoyens ou placer des pare-vues ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le 3<sup>ième</sup> niveau abritera deux logements en duplex avec le 4<sup>ième</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant que l'avancée arrière de l'immeuble dépassera les deux constructions voisines et dérogera donc également à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que des balcons seront ajoutés à cette avancée arrière ;

Considérant dès lors que ces balcons augmenteront encore l'impact visuel de la nouvelle construction ;

Considérant qu'il s'indique dès lors de supprimer ces balcons afin de limiter l'impact visuel de la nouvelle construction à ce niveau ;

Considérant qu'aucun espace extérieur ne sera créé au dernier niveau de l'immeuble afin de limiter les nuisances pour les constructions voisines ;

Considérant qu'une toiture verte sera aménagée au dernier niveau en façade arrière ;

Considérant que deux bow-windows seront placés en façade avant afin d'animer cette dernière ;

Considérant que deux terrasses seront aménagées au-dessus de ces bow-windows en façade avant ;

Considérant que l'extension projetée de l'immeuble déroge à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera à l'avant (dernier niveau) le profil des deux constructions voisines, dépassera à certains niveaux de plus de 3m le profil de la construction voisine la plus basse et à d'autres niveaux, dépassera le profil de la construction voisine la plus importante ;

Considérant cependant que le gabarit proposé s'intègre bien dans le contexte bâti existant ;

Considérant en effet que les deux bâtiments voisins comportent un rez-de-chaussée, trois étages et encore un étage aménagé au dernier niveau ;

Considérant que le volume proposé ici se place dans les gabarits déjà existants le long de la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que la corniche projetée est alignée aux deux corniches existantes des bâtiments voisins ;

Considérant donc que la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que le revêtement extérieur du 4<sup>ième</sup> étage sera composé d'une finition en zinc de ton quartz ;

Considérant que le reste du revêtement sera réalisé à partir d'un bardage « Eternit » de ton gris ;

Considérant que des châssis en PVC de ton gris seront également placés ;

Considérant que la finition existante de la partie inférieure du bâtiment sera conservée (ton beige) ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de supprimer les balcons au 3<sup>ième</sup> étage arrière de l'immeuble.



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

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 11h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/548807/2014 (4)**

Localisation : Avenue Georges Henri 328

Objet : démolir l'arrière-bâtiment (la poste), transformer tous les étages et les façades avant et arrière, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, construire une lucarne en toiture en façades avant et arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. HKM représentée par Monsieur Philippe DETRY

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
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 : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 7

Argumentation : - souscrivent globalement au projet  
- soulignent que la surface perméable diminue  
- demandent que l'espace végétal à l'arrière de la surface commerciale soit correctement planté

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 et que sept plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant que la remarque principale porte sur la réduction de la surface perméable et la crainte d'un manque d'entretien de l'espace pleine terre en fond de parcelle ;

Considérant que la demande vise à démolir l'arrière-bâtiment (la poste), transformer tous les étages et les façades avant et arrière, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, et à construire deux lucarnes en toiture en façades avant et arrière de l'immeuble ;

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection de l'immeuble avec peintures murales publicitaires « Sano & L'Alsacienne » situé à l'avenue Georges Henri n° 350-352 et classé comme monument par Arrêté du Gouvernement du 01/04/2004 ;

Considérant que les actes et travaux projetés ne modifient pas les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 12/01/2012 pour des travaux visant à modifier l'affectation du bureau de poste en bureaux privés à condition que l'accès à l'intérieur de

l'îlot par des véhicules ne soit pas envisageable et que les zones existantes pavées et plantées soient maintenues en améliorant leurs qualités paysagères ;

Considérant que l'arrière-bâtiment a été spécifiquement construit en 1953 pour la poste ;

Considérant qu'un changement de destination et la rénovation de cet arrière-bâtiment engendreraient des travaux de rénovation lourds et onéreux et que la spécificité de destination (poste) serait perdue ;

Considérant toutefois que cet arrière-bâtiment présente un intérêt historique et patrimonial tant dans son style architectural que dans ses éléments décoratifs extérieurs (moultures extérieures d'encadrement en pierre bleue) ;

Considérant que la démolition de cette ancienne poste et le réaménagement du fond de parcelle en jardin s'accordent aux destinations et activités du cadre urbain environnant pour autant que l'aménagement de la zone plantée en fond de parcelle soit précisé afin de garantir son parfait état d'entretien ;

Considérant que la demande vise à transformer de fond en comble le bâtiment principal, à modifier l'affectation du rez-de-chaussée en commerce et à étendre la surface commerciale à l'arrière sur une profondeur de 30,05 mètres ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'annexe dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la construction mitoyenne la moins profonde et dépasse la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que l'extension constitue l'essentiel de la superficie du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il manque de grandes surfaces commerciales dans les parages ;

Considérant qu'une telle profondeur est acceptable pour autant que les qualités paysagères à créer et à mettre en valeur en intérieur d'îlot soient réalisées ;

Considérant que la toiture de l'extension arrière sera végétalisée et non praticable ;

Considérant que ce recouvrement végétal permet d'agrémenter les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'accès au bâtiment est déplacé sur la travée centrale, qu'un sas distribue les accès aux logements et au commerce, que le passage à gauche est abandonné au profit d'une vitrine à l'avant et, à l'arrière, d'un dégagement et d'un escalier d'accès aux étages ;

Considérant que ces modifications en façade avant respectent le caractère architectural et patrimonial du bien ;

Considérant que le premier étage est aménagé en appartement une chambre et que le deuxième étage et les combles forment un appartement duplex comprenant deux chambres ;

Considérant que les aménagements intérieurs aux premier et deuxième étages respectent les normes d'habitabilité et apportent du confort et de la qualité aux espaces intérieurs, excepté la chambre 1 au 2e étage à l'arrière qui n'est pas conforme à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la cloison séparant le dressing de la chambre ;

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

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

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

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable qu'il y a lieu de supprimer la terrasse au troisième étage à l'arrière ;

Considérant que la lucarne à l'arrière déroge à l'article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que sa hauteur est supérieure à 2m et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce

que sa hauteur est supérieure à 1,25m ;

Considérant que la volumétrie de la lucarne à l'arrière est disproportionnée par rapport au volume principal de l'espace sous combles ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le profil incliné de la toiture à l'arrière d'un seul tenant et de respecter l'intimité des voisins ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la hauteur de la lucarne à 1,8m au 3e étage à l'arrière ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis bois peints en blanc seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris clair ;

Considérant que les trois lucarnes à l'avant seront démolies au profit d'une lucarne d'une largeur de 5,30m ;

Considérant que cette transformation en toiture brise le rythme des travées et que sa position désaxée ne s'intègre pas harmonieusement à l'expression de la façade avant ;

Considérant que la lucarne à l'avant déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur dépasse 1,25m et sa distance à la limite extérieure gauche de la façade est inférieure à 1m ;

Considérant qu'au premier étage des garde-corps en acier peint seront posés devant les baies de part et d'autre du balcon ;

Considérant que ces garde-corps devront faire l'objet d'une description plus précise afin d'être en harmonie avec le reste de la façade ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition de

- planifier en détail l'aménagement de la zone plantée en fond de parcelle en précisant les qualités paysagères ;
- supprimer la cloison séparant le dressing de la chambre au 2e étage à l'arrière ;
- supprimer la terrasse au troisième étage à l'arrière ;
- réduire la hauteur de la lucarne à 1,8m au 3e étage à l'arrière.
- maintenir le rythme des trois lucarnes à l'avant ;
- décrire précisément les garde-corps en façade avant ;

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée pour la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont refusées pour les aménagements en toiture (balcon arrière et lucarne arrière).

La dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée pour la lucarne arrière.

La dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est refusée pour la lucarne à l'avant.

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

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/553210/2014 (5)**

Localisation : Parvis Saint-Henri 29

Objet : transformer tous les étages, modifier la façade arrière, construire une lucarne et aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière sur la toiture plate 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 Paul HEARN

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
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 : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - craignent la rupture du mur et l'effondrement de la construction qui devraient s'en suivre (mur mitoyen se déforme)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans le périmètre de protection de l'église Saint-Henri au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer tous les étages, à modifier la façade arrière, à construire une lucarne et à aménager une terrasse au deuxième étage en façade arrière sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que la demande 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 la demande ne présente pas de dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (la version du projet soumise à l'enquête publique ne présentait plus de dérogation à cet article) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12, titre III du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur projetée de la nouvelle lucarne sera supérieure à 1m25 ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 et que trois remarques ont été émises ;

Considérant qu'une des remarques fait état des problèmes structuraux visiblement déjà existants et il est demandé qu'un état des lieux préalable soit réalisé ;

Considérant qu'il s'indique de prendre toutes les précautions nécessaires afin de garantir la bonne exécution des travaux (état des lieux, rapport géomètre-expert, ...) et de s'assurer de la bonne

stabilité de l'immeuble ;

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

Considérant que la façade avant ne sera pas modifiée ;

Considérant que des transformations intérieures seront apportées à la structure portante de l'immeuble ;

Considérant que la baie vitrée existante au rez-de-chaussée arrière sera remplacée ;

Considérant que des murs porteurs ainsi que des cloisons seront modifiés afin de redistribuer les différents espaces de vie ;

Considérant que le rez-de-chaussée abritera deux chambres, deux salles d'eau et un dressing ;

Considérant qu'au niveau des combles, une lucarne sera placée dans le versant arrière de la toiture afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour la troisième chambre ;

Considérant que cette lucarne ne dépassera pas en largeur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant cependant que cette lucarne présentera une hauteur de 2m48 et dérogera donc à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses (en ce que la hauteur projetée de la nouvelle lucarne sera supérieure à 1m25) ;

Considérant cependant que la hauteur de la lucarne permet d'avoir une hauteur sous plafond dans les combles suffisante et permet également d'éclairer davantage les combles ;

Considérant que cette lucarne améliore donc les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses est donc acceptable ;

Considérant que la toiture plate existante de l'extension sera transformée en une toiture verte extensive ;

Considérant que cet aménagement améliore les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'une terrasse sera aménagée sur la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant que l'extension existante s'étend actuellement du rez-de-chaussée au premier étage et dépasse les constructions voisines de plus de 4m ;

Considérant que cette extension est déjà fort importante ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qu'elle dépassera en profondeur les deux constructions voisines) est acceptable à condition de limiter la profondeur de la terrasse à maximum 2m ;

Considérant qu'il s'indique donc de limiter la profondeur de cette terrasse afin de garantir le bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de limiter la profondeur de la terrasse à 2m maximum.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24 /04/2015 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/550563/2014 (6)**

Localisation : Avenue Marie-José 109

Objet : régulariser le changement de châssis en façade avant, changer l'affectation d'un commerce en crèche, construire un entresol et réaménager la zone de recul

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 : Madame Dhikra KHALADI

Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation :

Avis :

**AVIS REPORTE** en attente de compléments d'informations.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24 /04/2015 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/545184/2014 (7)**

- Localisation : Avenue des Cerisiers 210
- Objet : construire une extension au rez-de-chaussée et au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Raphaël GALVANIN
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 26/03/2015 au 09/04/2015
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - s'opposent à l'extension au rez-de-chaussée (toute la parcelle imperméable)  
- la division du logement actuel en 2 très petits logements n'est pas une bonne solution  
- demandent que la zone de recul soit remise en état selon les règlements et ne soit pas utilisée comme zone de parking

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 construire une extension au rez-de-chaussée et au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension projetée dépassera en profondeur les deux constructions voisines et en ce que cette extension dépassera les trois quarts de la profondeur du terrain ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension projetée dépassera le profil des deux constructions voisines ;

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

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 et que trois remarques ont été émises ;

Considérant que de façon générale, les plaignants s'opposent à l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins, s'inquiètent de la taille des logements et demandent à ce que la zone de recul de l'immeuble ne serve pas de parking ;

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

Considérant qu'une extension de +/- 27 m<sup>2</sup> sera prévue au rez-de-chaussée et couvrira l'entièreté de la zone de cours et jardins ;

Considérant que cette extension dérogera donc aux articles 4, 6 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que le bien se situe dans une zone d'habitation bordée d'un liseré de noyau commercial ;

Considérant que l'extension permettra au commerce de bénéficier d'une surface plus confortable ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble proche du coin formé par l'avenue des Cerisiers et l'avenue Heydenberg ;

Considérant donc qu'il existe déjà des immeubles présentant des rez-de-chaussée couvrant l'entièreté de la parcelle ou presque ;

Considérant qu'actuellement la zone de cours et jardins est déjà imperméabilisée ;

Considérant que la réalisation de cette extension ne nécessitera aucune rehausse des murs mitoyens existants ;

Considérant qu'il n'y aura donc pas de nuisances visuelles pour les constructions voisines ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de prévoir une toiture verte afin d'améliorer les vues vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la zone de recul est actuellement imperméabilisée et sert de parking ;

Considérant que la zone de recul déroge donc à l'article 11, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'a pas été demandée ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique donc d'aménager cette zone de recul en jardinet et d'empêcher le stationnement de véhicules dans cette zone (muret par exemple) conformément aux réglementations en vigueur ;

Considérant qu'il existe actuellement un logement s'étendant du premier au deuxième étage ;

Considérant que ce logement sera divisé en deux logements ;

Considérant que le premier logement se situera au premier étage et sera composé d'un espace salon/cuisine, d'une chambre, d'un sanitaire et d'une salle de douche ;

Considérant que le logement prévu ne respecte pas toutes les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant en effet que la chambre du logement présente une surface de 12 m<sup>2</sup> et est donc inférieure au minimum requis (14 m<sup>2</sup>) et que le salon/cuisine présente une surface de 21,96 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup> imposés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le studio prévu au deuxième étage présente un salon /cuisine de 27,6 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup> imposés ;

Considérant de plus, qu'il ne s'agit pas ici d'un studio car certains locaux habitables de ce logement sont différenciés ;

Considérant que ces dérogations au titre II du règlement régional n'ont pas été sollicitées ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de modifier la répartition des logements ainsi que leur aménagement afin de respecter toutes les normes d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ce même règlement impose que, dans le cas où des actes et travaux ont une incidence sur la dimension des locaux, ces actes ont pour but d'améliorer la conformité du



logement aux normes ;

Considérant qu'au deuxième étage, une extension sera prévue afin d'ajouter une salle de douche, un sanitaire ainsi qu'un bureau au logement ;

Considérant que ce nouveau volume respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et de gabarit ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- prévoir une toiture verte pour la nouvelle extension ;
- transformer la zone de recul en jardinet et d'empêcher (muret, plantations, ...) le stationnement de véhicules dans cette zone conformément aux réglementations en vigueur ;
- de proposer un autre aménagement/configuration des deux logements projetés afin que ceux-ci respectent les normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme (ou dans le cas contraire maintenir un seul logement).

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/554958/2014 (8)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 83

Objet : rehausser la toiture de l'immeuble en façade arrière, agrandir une lucarne en façade avant et aménager un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Daniel VANDOOREN

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
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 : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture de l'immeuble en façade arrière, à agrandir une lucarne en façade avant et à aménager un logement supplémentaire dans les combles 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 mitoyennes ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté dépassera le profil des deux constructions voisines et en ce que la lucarne projetée dans le versant avant de toiture dépassera les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses en ce que les deux lucarnes projetées présenteront chacune une hauteur supérieure à 1m25 et en ce que la lucarne arrière sera placée à moins d'1m de la limite mitoyenne de droite;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comportant actuellement cinq appartements ;

Considérant que les combles de l'immeuble comportent actuellement un espace grenier et deux chambres ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un logement supplémentaire dans les combles ;

Considérant que le nouveau logement sera composé d'une cuisine, d'une salle à manger, d'un séjour, de deux chambres, d'un sanitaire et d'une salle de bain ;

Considérant que ce logement propose des espaces de vie de qualité et respecte les normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse sera aménagée sur la toiture plate existante au niveau des combles ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

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

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir une finition esthétique pour les toitures plates existantes ;

Considérant qu'afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour le nouveau logement, une nouvelle lucarne sera prévue dans le versant arrière de la toiture et que la lucarne existante à l'avant sera remplacée ;

Considérant que la lucarne avant dérogera à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme car elle s'étendra sur plus des 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car les dimensions et l'implantation de cette lucarne participent à l'harmonie de la façade avant ;

Considérant en effet que la lucarne proposée est plus centrée par rapport à la façade et améliore donc l'esthétique de cette dernière ;

Considérant que la lucarne projetée en façade avant et en façade arrière présentera une hauteur de +/- 2m ;

Considérant que cette hauteur permet d'avoir une hauteur dans les combles de 2m40 et ainsi de respecter les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur les bâtisses est donc acceptable ;

Considérant que la lucarne dans le versant arrière ne se situera pas à minimum 1m de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant cependant qu'il existe de part et d'autre de la baie de la lucarne deux corps de cheminée ;

Considérant que ces corps de cheminée assurent une certaine intimité par rapport aux constructions voisines ;

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

**AVIS FAVORABLE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/555458/2014 (9)**

Localisation : Avenue du Capricorne 113

Objet : transformer tous les étages, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et 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 et Madame Tanguy et Paloma OCTAVE-MARTIN

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
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 : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

**AVIS REPORTE** en attente d'informations complémentaires

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/549828/2014 (10)**

Localisation : Avenue Georges Henri 433

Objet : remplacer les châssis de tous les étages en façade avant et isoler la façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. IMMO HORTA représentée par Monsieur Daniel HEMERIJCKX

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

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

application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis de tous les étages en façade avant et à isoler la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la partie de la façade en saillie par rapport au front de bâtisse sera isolée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur totale de l'oriel est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que l'ajout d'épaisseur sur l'enveloppe de l'oriel ne représente pas de modification de superficie ou de volume habitable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 65 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la saillie ne peut dépasser de plus de 90 cm le front de bâtisse ;

Considérant que les modifications du volume extérieur améliorant strictement les performances énergétiques du bâtiment sans en modifier sa structure sont acceptables ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 §2 est acceptable ;

Considérant que l'entièreté de la façade à rue sera revêtue d'un enduit disposé en bandes horizontales de teinte gris moyen sur la hauteur des fenêtres et de teinte beige entre celles-ci ;

Considérant que les caractéristiques architecturales du bâtiment seront modifiées en ce que

l'expression verticale des éléments structurels sera remplacée par une expression horizontale des niveaux ;

Considérant que l'expression d'un rythme horizontal apporte un regain d'intérêt à l'immeuble et s'intègre harmonieusement dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que ce type de revêtement déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les enduits sont interdits sur les façades visibles de l'espace public ;

Considérant qu'isoler les façades par l'extérieur permet d'obtenir de meilleures performances énergétiques ;

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

Considérant que l'enduisage de la façade avant est acceptable ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que la rénovation de l'ensemble de la façade avant donnera une meilleure cohérence tant au niveau des finitions que des teintes ;

Considérant que les châssis en bois seront remplacés par des châssis en PVC ;

Considérant que la division des châssis est modifiée en deux parties égales à la place des proportions 1/3 – 2/3 actuelles ;

Considérant que cette division sera plus fonctionnelle et s'harmonise avec l'ensemble de la façade ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 §6 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri en ce que l'usage du PVC est interdit en façade avant ;

Considérant que tous les raccords avec l'isolation extérieure seront soignés par l'isolation de la façade (nouvelles batées, nouveaux seuils) afin de pallier aux sources de dégradation actuelles ;

Considérant que les châssis bois existants ne présentent guère d'intérêt patrimonial ;

Considérant toutefois que le changement de matériau de châssis n'est pas justifié ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 §6 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri n'est pas acceptable ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition de prévoir des châssis en bois en façade avant ;

La dérogation à l'article 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

La dérogation à l'article 3 §6 du règlement communal d'urbanisme zoné Georges Henri est refusée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 17h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542405/2014 (11)**

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 96

Objet : aménager un logement supplémentaire au rez-de-chaussée, placer un bardage sur le pignon latéral, transformer tous les étages et rehausser l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, 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 et Madame NGUYEN

Motifs : application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - signalent la qualité architecturale de l'immeuble et rappellent son implantation en ZICHEE

- sont très sceptiques quant au type de rehausse proposée (sert de prétexte à installer une terrasse/jardin), boîte déposée

- demandent si la terrasse actuelle au deuxième étage est légale

- les arbres à haute tige sont interdits en zone de recul

- demandent des précisions en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation

- demandent à la commission de concertation de refuser la demande telle que présentée

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte 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 a été soumise à l'enquête publique du 26/03/2015 au 09/04/2015 et que trois plaintes ou remarques ont été introduites ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et que la zone de recul devient perméable ;

Considérant que la demande vise à aménager un logement supplémentaire au rez-de-chaussée, à placer un bardage sur le pignon latéral, à transformer tous les étages et à rehausser l'immeuble ;

Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques de la construction en surmontant le bâti existant par une construction contemporaine ;

Considérant que l'intervention au-dessus de la construction existante sera marquée au troisième étage par un bardage vertical en cèdre de teinte naturelle sur le mur mitoyen ;

Considérant que le choix des matériaux et teintes soulignera l'intervention comme étant un objet déposé créant un dialogue avec le contexte bâti existant ;

Considérant que la volumétrie et les matériaux choisis pour les revêtements extérieurs 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 le dégradé progressif en hauteur ainsi obtenu (rouge-brun pour les niveaux existants, cèdre vertical pour le 3e étage et bardage blanc et translucide pour le volume en retrait au 4e étage) allège le principe d'intervention en hauteur ;

Considérant que l'intervention en hauteur ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques de la construction existante ;

Considérant que le résultat architectural et la définition cubique des volumes s'intègrent harmonieusement au cadre urbain environnant et apportent un intérêt qualitatif à la perspective visible de l'espace public ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le volume au 4e étage dépasse de quelques centimètres le profil de la construction mitoyenne la plus profonde ;

Considérant que ce débordement est insignifiant et que donc la dérogation est acceptable ;

Considérant que le balcon à l'arrière au 4e étage implique une présence qui porte atteinte à la tranquillité d'autrui en intérieur d'îlot, en particulier les immeubles voisins et ceux situés avenue Georges Henri ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer le balcon à l'arrière au 4e étage ;

Considérant que l'avancée de la terrasse au 4e étage à l'avant amène un aspect végétal dans la perspective du boulevard Brand Whitlock et de l'avenue Georges Henri ;

Considérant que le logement créé au rez-de-chaussée répond aux normes d'habitabilité ;

Considérant que les aménagements proposés aux étages apportent plus de confort et une meilleure qualité de vie ;

Considérant que les arbres à haute tige sont interdits en zone de recul ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition de :

- supprimer le balcon à l'arrière au 4e étage ;
- supprimer l'arbre à haute tige en zone de recul et proposer un aménagement adéquat ;
- remettre un échantillon des bardages en polycarbonate et en cèdre ;

La dérogation à l'article 4 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° 415 de la séance du 24/04/2015 à 17h30.

### Demande de permis d'urbanisme PU/555798/2014 (12)

Localisation : Rue de la Rive 27

Objet : fermer la terrasse couverte au rez-de-jardin en façade arrière, construire un escalier extérieur en façades arrière et latérale, construire une extension au deuxième étage en façade arrière et modifier la façade latérale 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 Dennis et Marieke MITCHELL-ZWARTJES

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

Enquête : 26/03/2015 au 09/04/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demandent de vérifier la légalité de la terrasse au premier étage (véritable mirador vers les voisins)  
- estiment que l'escalier latéral demandé ne s'intègre pas au bâti et qu'il devrait être refusé

### Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 26/03/2015 au 09/04/2015 et qu'une plainte a été introduite ;

Considérant que la terrasse au premier étage est conforme ;

Considérant que la demande vise à fermer la terrasse couverte au rez-de-jardin en façade arrière, à construire un escalier extérieur en façades arrière et latérale, à construire une extension au deuxième étage en façade arrière et à modifier la façade latérale de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension au 2e étage dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la toiture de l'extension au 2e étage dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut à l'avant ;

Considérant que ces dérogations, relativement peu importantes en termes de gabarit, sont

acceptables ;

Considérant que les espaces intérieurs offrent un confort correct au 2e étage ;

Considérant que la terrasse au rez-de-jardin est entièrement couverte par la construction existante ;

Considérant que rabaisser la dalle et fermer ce volume, en créant un accès depuis la cave, permet d'assainir les lieux et de créer un espace de vie en contact direct avec le jardin ;

Considérant qu'un nouveau garde-corps en acier thermolaqué de teinte gris anthracite sera placé en périphérie de la terrasse à l'arrière au premier étage afin de renforcer la sécurité ;

Considérant que ce garde-corps sera plus haut que l'actuel sans nuire aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ;

Considérant qu'un escalier extérieur en deux volées avec coursive intermédiaire sera prévu à l'arrière ;

Considérant que la première volée est située le long de la façade arrière et relie la coursive du rez-de-chaussée au jardin en contrebas et que la deuxième volée est située le long de la façade latérale et relie cette coursive à la terrasse du 1er étage ;

Considérant que l'escalier à l'arrière est implanté devant les baies du rez-de-jardin et réduit l'éclairage naturel et la visibilité vers l'extérieur depuis le local situé à l'arrière ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une pièce principale et nécessaire au logement ;

Considérant que la 2e volée d'escalier extérieur le long de la façade latérale a un impact visuel important depuis le jardin voisin et porte préjudice à l'intimité d'autrui ;

Considérant que le déroulé de l'escalier extérieur n'offre aucune légèreté à la construction et porte préjudice aux qualités urbanistiques du cadre environnant ;

Considérant que l'escalier extérieur est accessoire à la demande principale et fait double emploi avec l'escalier intérieur étant donné qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;

Considérant la différence d'un niveau entre l'accès rue et le jardin ;

Considérant que l'escalier reliant le rez-de-chaussée au jardin à l'arrière est acceptable ;

Considérant par contre qu'il y a lieu de supprimer la 2e volée de l'escalier extérieur en façade latérale ;

### **AVIS FAVORABLE**

A condition de supprimer la 2e volée latérale de l'escalier extérieur ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont accordées pour l'intervention au 2e étage.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont accordées pour l'escalier extérieur à l'arrière.

La commission de concertation regrette l'existence de châssis PVC en façade avant et encourage leur remplacement par des châssis en bois lors de prochains travaux.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 415 de la séance du 24/04/2015 à 17h45.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/558321/2015 (13)**

Localisation : Avenue Emmanuel Mounier 2

Objet : régulariser le chemin d'accès piéton reliant la ferme à l'Avenue Hippocrate, supprimer une aire de manœuvres en gravier et des parkings, remettre en état et reprofiler aux niveaux d'origine (PV régional du 22/07/2013 - référence 18/INF/490140)

Zonage : P.R.A.S. : zone verte à haute valeur biologique, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. HOF TER MUSSCHEN représentée par Monsieur Nicolas  
WALDEYER

Motifs : application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis : Avis de la commune de WSL :

Considérant que la demande se situe en zone verte à haute valeur biologique et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de la Ferme Hof ter Musschen classée comme monument (bâtiment et toiture) par arrêté royal du 08/08/1988 et à proximité du site classé de l'Hof ter Musschen par arrêté du gouvernement de la Région Bruxelloise du 09/06/1994 ;

Considérant que la demande se situe également en zone NATURA 2000 ;

Considérant que des travaux ont été réalisés en 2013 sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré ;

Considérant dès lors qu'en date du 22/07/2013, Monsieur Alain VAN KERK, en sa qualité de contrôleur de la direction régionale de l'urbanisme, s'est rendu sur place et a dressé un procès-verbal (référence : 18/INF/490140) ayant constaté que des travaux étaient en cours visant à réaliser un nouveau chemin d'accès entre l'avenue Hippocrate et la ferme et visant à créer deux nouveaux emplacements de parking en palier le long de la façade de la ferme ;

Considérant qu'il s'agit de travaux d'excavation sur une largeur de 3m et une longueur de +/- 30m et à hauteur de la ferme, de réalisation d'une zone stabilisée de 7 à 8m ainsi que de la pose d'un empierrement recouvert d'un sable à gros grains sur lequel sont

assemblées des dalles à engazonner ;

Considérant qu'un ordre verbal d'arrêt des travaux a été donné le jour de ces constatations ;

Considérant qu'une demande de permis unique a été introduite et déclarée complète en date du 13/03/2015 ;

Considérant que l'objet de la demande vise donc à régulariser la création d'un chemin d'accès piéton d'une largeur de 3m entre l'avenue Hippocrate et la ferme en dalles gazon, la suppression de l'aire de manœuvres en graviers et des emplacements de parking en palier ainsi que la remise en état par un engazonnement naturel et reprofilage conforme aux niveaux d'origine ;

Considérant qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un chemin entre l'avenue Hippocrate et la ferme ;

Considérant qu'en application de la prescription particulière 11 du plan régional d'affectation du sol, l'aménagement d'un tel chemin nuit au caractère de la zone verte à haute valeur biologique en ce qu'il n'est pas nécessaire à la protection active ou passive du milieu naturel ou des espèces animales ou végétales ;

Considérant de plus que le passage fréquent de piétons sur ce chemin ne participe pas à la conservation et à la régénération du milieu naturel de haute valeur biologique ;

Considérant en effet que cette intervention perturbe ce milieu naturel de qualité ;

Considérant qu'elle ne participe pas à la réalisation du maillage vert en ce que ce chemin se situe sur une propriété privée et que son seul objectif semble être de faciliter l'accès aux bâtiments (livraisons, raccourci,...) depuis l'avenue Hippocrate, voirie la plus proche d'un grand axe de circulation (boulevard de la Woluwe);

Considérant que ce chemin porte également atteinte aux spécificités de cette zone de protection de la ferme classée en ce que les perspectives sur le bien classé sont altérées ;

Considérant que la remise en pristin état du site s'impose au vu des arguments énoncés ci-dessus ;

Considérant par contre que la suppression des emplacements de parking supplémentaires, la remise en état et le reprofilage aux niveaux d'origine permettent au site de conserver ses caractéristiques propres ;

**AVIS FAVORABLE** sur la suppression de l'aire de manœuvres en gravier et des parkings impliquant la remise en état et le reprofilage aux niveaux d'origine

**AVIS DEFAVORABLE** sur la régularisation du chemin d'accès piéton reliant la ferme à l'avenue Hippocrate.

#### Avis de la direction des Monuments et des Sites :

Considérant que la demande se situe en zone verte à haute valeur biologique ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de la ferme Hof ter Musschen et sa zone marécageuse adoptée par arrêté du gouvernement du 09/06/1994 ;

Considérant que la demande se situe en zone Natura 2000, Station IB 11 Hof ter Musschen et que l'avis de Bruxelles Environnement a été demandé;

Considérant que la demande fait suite à un procès-verbal dressé par la Direction

Régionale de l'Urbanisme le 22/07/2013 (18/INF/490140) pour des travaux réalisés sans permis ;

Considérant que ces travaux visaient à réaliser un nouveau chemin d'accès large de 3m en dalles-gazon entre l'avenue Hippocrate et la ferme, une aire de manœuvres en gravier ainsi que deux emplacements de parking en paliers engazonnés le long de la façade de la ferme ;

Considérant que la demande de permis actuelle vise à supprimer l'aire de manœuvres et le parking décrit ci-dessus en reprofilant les lieux conformément aux niveaux d'origine et à poursuivre la création du sentier piéton ;

Considérant que les travaux sont incompatibles avec la zone Natura 2000 car ceux-ci ne sont pas nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel ainsi qu'à la réalisation du maillage vert;

Considérant de plus que conformément à l'article 57 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, tout projet soumis à permis et non directement lié à la gestion d'un site Natura 2000 mais susceptible de l'affecter de manière significative fait normalement l'objet d'une évaluation appropriée des incidences sur le site ;

Considérant que le chemin piétonnier ne participe pas à la protection de la zone ni ne s'inscrit dans des travaux nécessaires à la réalisation du maillage vert et que la remise en état de la zone devra se faire en concertation avec Bruxelles Environnement afin de ne pas porter atteinte à la zone protégée ;

Considérant que la suppression de la zone de manœuvres et du parking ainsi que la remise en état et le reprofilage constituent un impact positif évident ;

**AVIS DEFAVORABLE** pour le sentier

**AVIS FAVORABLE** pour la remise en état du parking et de la zone de manœuvres

Avis de l'IBGE :

L'IBGE demande que :

- soient supprimés l'aire de manœuvres en gravier et les emplacements de parkings construits en paliers et que la zone soit restaurée et le relief reprofilé en son état d'avant les travaux entrepris en 2013 ;
- la régularisation d'un chemin d'accès privatif supplémentaire réalisé sans permis d'urbanisme en zone verte à haute valeur biologique pose question en termes de compatibilité avec l'affectation du terrain que nous laissons toutefois à l'appréciation du fonctionnaire délégué ;

Nous recommandons l'intégration dans le permis de conditions strictes en matière de :

- gestion de chantier ;
- éclairage à limiter au strict minimum et mobilier urbain à éviter (ex : pas de potelet) ;
- matériaux de revêtements de sol neutres chimiquement ;
- utilisation de pesticides à interdire (y compris biocides, sauf dérogation spécifique) ;