

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/559924/2015 (1)**

- Localisation : Chaussée de Stockel 202
- Objet : réaliser une nouvelle entrée avec une voirie pour accéder aux installations existantes et abattre 24 arbres.
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.C.R.L. SIBELGA représentée par Monsieur Benjamin PATRIS
- Motifs : application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Enquête : 14/05/2015 au 28/05/2015
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - quid abattage des arbres (24) et leur remplacement ?  
- arbres déjà abattus, cela marque clairement la volonté de Sibelga de respecter les procédures et règlements en vigueur  
- quid du trafic « sauvage » et des places de parking manquantes (inconfort et dangerosité) ?  
- nous voudrions avoir plus de précisions en ce qui concerne les « installations devenues inutiles... »  
- dans la note explicative il est dit « les anciennes installations dites de « formation » seront complètement détruites », cela fait-il partie de la demande actuelle ?  
- nous demandons si d'autres types de matériaux plus perméables ne pourraient pas être utilisés (voirie asphaltée) ?  
- quelle est la définition d'un revêtement semi-perméable ?

Avis :

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

Considérant que le projet est contigu à une voirie communale ;

Considérant que la demande vise à abattre 24 arbres et à réaliser une voirie en domaine privé ;

Considérant que le procès-verbal n°585/15 a été dressé le 17/04/2015 étant donné que l'abattage

a été réalisé (19 au 23/03/2015) alors que le permis d'urbanisme n'était pas encore délivré mais juste introduit à la Région (06/03/2015) ;

Considérant que l'infraction est référencée 18/INFS/562746 par la cellule ISA de la Région bruxelloise ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/05/2015 au 28/05/2015 en application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et de la prescription particulière 8.4. du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;

Considérant que la demande a été soumise aux instances suivantes :

- Fluxys : réseau de conduites de gaz important présent sur le site ;
- Bruxelles-Mobilité : ligne de bus et ICR en abords du projet ;
- Vu l'avis favorable du 17/03/2015 de Fluxys ;

Considérant que deux remarques ont été déposées, portant essentiellement sur le fait que les arbres ont été récemment abattus, sur la démolition de certaines installations non suffisamment précisées, sur d'éventuelles alternatives au matériau proposé (asphalte),... ;

Considérant que, suite à la vente et à la division de parcelle effectuées sur une partie du site compris entre la chaussée de Stokel et la rue Konkell d'une part, et entre les logements de la SLRB et le quartier du Grootveld d'autre part, un nouvel accès aux installations techniques de SIBELGA, gestionnaire du réseau de distribution bruxellois, est nécessaire ;

Considérant en effet que l'accès principal existant se situe sur la partie de parcelle vendue ;

Considérant que la demande porte donc sur la construction d'une voirie neuve permettant aux véhicules lourds et longs de livraison, d'entretien et de contrôle de pouvoir manœuvrer sans créer d'entrave sur la voirie publique ;

Considérant que cette voirie donne accès aux bâtiments et surfaces de maintenance existants ;

Considérant dès lors que cette voirie s'avance en intérieur d'îlot pour avoir accès à l'ensemble des installations existantes ;

Considérant qu'une grille est posée en recul de l'alignement de la voirie pour permettre aux véhicules de ne pas stationner sur la voirie le temps de l'ouverture et de la fermeture de la barrière ;

Considérant que la partie asphaltée permet aux camions de faire leurs manœuvres en dehors de la voirie publique ;

Considérant que le projet doit privilégier l'infiltration des eaux de pluie au détriment de l'installation d'un nouveau réseau d'égouttage, conformément à la politique de gestion des eaux pluviales en Région bruxelloise ;

Considérant que les anciennes installations de « formation », c'est-à-dire la grande fosse contenant des canalisations, sont complètement détruites, que l'emplacement des anciennes installations de gaz situées à cheval sur la nouvelle limite de propriété sont mises hors service à la suite de la pose de conduites neuves en déviation du site réaffecté ;

Considérant que le demandeur précise que par anciennes installations de « formation », on entend la grande fosse contenant des canalisations ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les plantations existantes devant le bâtiment à front de rue ainsi que celles adjacentes par des plantations neuves le long de la voirie ;

Considérant que le petit bois existant est conservé ;

Considérant que le pourtour de la propriété non compris dans la partie boisée sera planté d'une haie composée de hêtres et de charmes ;

Considérant que le site présente un caractère paysager « naturel » garanti par l'implantation

d'arbres à hautes tiges en abords de voirie ;

Considérant que même si la surface imperméable du site est multipliée par deux, le taux d'imperméabilisation n'est que de 0,20 ;

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

- privilégier une solution alternative aux rejets des eaux de pluie à l'égout, en prévoyant par exemple un matériau semi-perméable type klinkers et/ou une zone d'infiltration connexe à la voirie prévue ;
- prévoir un marquage au sol en voirie délimitant le stationnement au droit de l'entrée carrossable ;
- prévoir une bordure chanfreinée au droit de la nouvelle entrée carrossable, conformément à l'article 6 du titre VII du RRU, fixant le règlement pour les trottoirs en saillie au droit des entrées carrossables ;
- garantir le caractère « naturel » du site, visible depuis l'espace public, en favorisant l'implantation d'essences indigènes et paysagères induisant des variations de couleurs, de tailles et de floraisons en fonction des saisons.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 09h45.

**Demande de permis d'urbanisme PUM/548039/2014 (2)**

Localisation : Avenue Hippocrate

Objet : construire un immeuble de sept niveaux (Tour Laennec) comprenant des animaleries, laboratoires, surfaces administratives, cabinets de consultation médicale et une salle de conférence

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : n°45 (24/07/1973)  
Lotissement : néant;

Demandeur : Université Catholique de Louvain (UCL) représentée par Madame Nasma SALHI

Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)  
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)  
application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)  
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)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Enquête : 14/05/2015 au 28/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou 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 la demande vise à construire un immeuble de sept niveaux (Tour Laennec) comprenant des animaleries, laboratoires, surfaces administratives, cabinets de consultation médicale et une salle de conférence ainsi qu'à réaliser un abri pour vélos ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/05/2015 au 28/05/2015 :

- en application de l'art. 147 (demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements), de l'art. 124 (permis mixte), de l'art. 153 §2.al 2&3 (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) et de l'art. 155 §2 (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol) du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
- en application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) de la prescription particulière 8.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) du plan régional d'affectation du sol ;
- vu les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme : art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que la demande présente également une dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de stationnement ;

Considérant que cette construction s'installe dans un ensemble de dix tours existantes et d'auditoires dont les premières constructions datent de 1978 et réalisées dans un même style architectural et dans une même logique de desserte générale et de fonctionnement ;

Considérant que chaque tour est liée à une autre par un noyau d'escalier et d'ascenseur central localisé entre deux bâtiments et par des passerelles de liaison entre niveaux et que les façades des immeubles existants sont réalisées en béton architectonique décoratif beige ;

Considérant que le bâtiment récemment terminé (2013), présentant une architecture contemporaine (bas vitré et haut fermé par un bardage métallique perforé) et abritant les urgences des cliniques, jouxte à droite la nouvelle tour ;

Considérant que le choix de l'implantation de la nouvelle tour est directement lié aux bâtiments facultaires existants que le projet vient compléter ;

Considérant que cette tour est déjà représentée sur le plan du plan particulier d'affectation du sol de 1973 ;

Considérant que le site présente une forte pente de +/-20° reliant le niveau de l'avenue Hippocrate au niveau du parc de la Varende dont le nouveau bâtiment tire profit ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la logique des tours existantes car il reprend rigoureusement les alignements, la trame structurelle, la forme carrée de leur plan, les niveaux de plateaux correspondant, l'esprit de la rythmique et de la composition de façade et il complète les logiques de circulation interne au site (réalisation d'un nouveau noyau de circulation, création de passerelles de connexion, prolongation du réseau de passerelles extérieures) ;

Considérant que la compatibilité du nouveau volume par rapport au cône d'approche de l'hélicoptère des urgences a fait l'objet d'une étude approfondie avec le SPF Mobilité, les cliniques Saint-Luc et l'UCL et qu'une adaptation de quelques degrés de l'axe général d'approche est en cours d'officialisation ;

Considérant que le nouveau bâtiment ainsi que ses abords garantissent une accessibilité totale du site aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le choix des matériaux de façades s'est porté sur le béton architectonique de ton anthracite pour les étages inférieurs et semi-enterrés traités comme un socle d'assise du bâtiment et le bardage en bois acétylé pour les étages supérieurs notamment pour ses aspects durables et esthétiques (résistance et pérennité) ;

Considérant en effet que ce traitement du bois lui permet d'atteindre des performances accrues de longévité (garantie de 50 ans), de durabilité, de stabilité dimensionnelle et de résistance aux insectes ;

Considérant que le projet intègre une citerne d'eau pluviale de 30.000 litres conformément aux prescriptions du titre I article 16 du règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage de 40.000 litres conformément à l'article 108bis du règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant que le projet respecte le P/S du plan particulier d'affectation du sol en ce que la superficie de la zone étant de 63.670m<sup>2</sup> et la surface brute au sens du plan particulier d'affectation du sol (liaisons couvertes et sous-sol exclus) étant de 4.0131,39m<sup>2</sup>, le P/S est de 1,35 comme indiqué au plan du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations sollicitées :

- aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de stationnement :

le projet ne prévoit que deux emplacements de parking réservés aux personnes à mobilité réduite implantés à front de rue sur la parcelle du bâtiment alors que le plan particulier d'affectation du sol impose 1.33 emplacements par 100m<sup>2</sup> de surface brute de planchers, ce qui impliquerait la réalisation de 65 emplacements vu que la surface de la nouvelle construction est de 4.873m<sup>2</sup> ;

le nombre de travailleurs dans le bâtiment neuf s'élève à +/-100 personnes déjà présentes sur le site et pour lesquelles les conditions de travail sont améliorées par cette nouvelle construction ; le nombre de places dans la salle de séminaire est également d'une centaine ; une note sur le parking est jointe au dossier ;

la dérogation est motivée par le fait que la majorité des utilisateurs du futur bâtiment est déjà localisée dans les bâtiments existants sur le site, que le site est très bien desservi en transports en commun, que le projet prévoit 54 emplacements abrités et sécurisés pour vélos, que le service du rez-de-chaussée a pour fonction d'accueillir des patients préalablement à leur admission aux urgences ; cette dérogation est donc acceptable ;

- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de :

*implantation de la construction - façade avant (art. 3)* : la façade vitrée du bâtiment se trouve 0,65m en avant par rapport à la façade de l'extension voisine des urgences : vu la configuration des lieux, la définition du front de bâtisse reste floue et l'implantation pavillonnaire garantit que cet écart n'est pas perceptible ; cette dérogation est donc acceptable ;

*éléments en saillie sur la façade (art. 10)* : les étages +2 à +4 côté rue se trouvent à 3m en porte-à-faux par rapport à la façade vitrée du +1 à une hauteur de plus de 3m : vu la configuration des lieux, la définition du front de bâtisse reste floue et la perception de la partie vitrée comme galerie réalisée en creux dans le volume capable permet aux piétons de circuler plus confortablement ; cette dérogation est donc acceptable ;

*aménagement de la zone de recul (art.11)* : elle est aménagée en trottoir et accueille également les deux emplacements de parking pour personnes à mobilité réduite ; ces aménagements sont justifiés par l'implantation pavillonnaire et la définition floue du front de bâtisse ; cette dérogation est donc acceptable ;

*maintien d'une surface perméable (art. 13)* : les toitures végétalisées ont été limitées aux zones non techniques des toitures, les équipements techniques étant nécessairement nombreux pour ce type de programme (panneaux solaires, cheminées, groupes de ventilation) ; cette dérogation est donc acceptable ;

- aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en matière de :

*soubassement (art. 52)* : la façade vitrée ne possède pas de plinthe en pierre de 0,50m de haut qui n'est souhaitable ni techniquement ni esthétiquement ; les autres tours ne possèdent pas non plus

ce type de soubassement ; cette dérogation est donc acceptable ;

*façade en bois (art. 55)* : les façades aux étages sont réalisées en bardage de bois acétylé lui donnant un aspect grisé se mariant harmonieusement avec les bétons architectoniques des bâtiments existants ; ce type de dérogation a déjà été acceptée pour un projet à proximité ; cette dérogation est donc acceptable ;

*portes et fenêtres (art. 63)* : certaines portes du 1<sup>er</sup> étage s'ouvrent vers l'extérieur selon les exigences de sécurité (SIAMU) ; cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le nouveau bâtiment est nécessaire au développement du site vu sa destination à l'enseignement, la recherche et les consultations médicales d'urgence et que son architecture s'intègre aux bâtis environnants qu'il complète comme prévu dans le plan du plan particulier d'affectation du sol de 1973 tout en marquant l'intervention contemporaine dans le traitement esthétique qui lui est donné ;

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

- Dessiner les 2 emplacements de parking pour PMR sur les plans à grande échelle.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 10h15.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/402562/2015 (3)**

Localisation : Avenue des Rogations de 15 à 19

Objet : rénover la façade avant

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Anthony DOZIN

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)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover la façade à rue ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble d'immeubles situés du n°15 au n°19, inscrit sur la liste de sauvegarde ;

Considérant que les travaux envisagés concernent :

- le sablage et le traitement hydrofuge des pierres naturelles,
- la mise en peinture des parties en briques, corniches et ferronneries,
- la restauration et/ou le remplacement de pièces d'appui de châssis à l'identique,
- le vernissage de la porte d'entrée,
- la restauration du sgraffite par un restaurateur spécialisé ;

Considérant que la couleur de la façade reste dans la même gamme mais passant du blanc tel qu'actuel au blanc cassé ;

Considérant que la couleur bleue des châssis sera remplacée par une couleur gris-vert clair, reprenant ainsi un ton du sgraffite ;

Considérant que tous les travaux envisagés participent à l'embellissement de cette façade présentant

de grandes qualités architecturales jusque dans les détails ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins s'est prononcé favorablement sur la demande en date du 22/04/2015 ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en l'absence 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° 417 de la séance du 12/06/2015 à 10h45.

**Demande de permis d'urbanisme PU/541801/2012 (4)**

<u>Localisation</u> :	Avenue du Bois de Sapins 49
<u>Objet</u> :	régulariser la construction de trois lucarnes en façade arrière, la réalisation de trois fenêtres rondes en façade avant, la transformation de baies, l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate de l'immeuble
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle P.P.A.S. : PPAS n°13, approuvé par AR le 25/05/2000 Lotissement : néant;
<u>Demandeur</u> :	Monsieur Vincent PORTZENHEIM
<u>Motifs</u> :	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
<u>Enquête</u> :	néant
<u>Plaintes/Remarques</u> :	néant
<u>Argumentation</u> :	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°13 approuvé le 25/05/2000 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites en application des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°13 ;

Considérant que la demande vise à régulariser certaines interventions réalisées sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré :

- réalisation de trois lucarnes à l'arrière afin d'améliorer l'éclairage naturel des chambres et permettre des vues vers le jardin ;
- réalisation de trois fenêtres de type œil-de-bœuf à l'avant ;
- réalisation d'une terrasse sur une partie de la toiture plate existante ;
- aménagements intérieurs (percements et déplacements de portes pour permettre une meilleure circulation, unification de certaines pièces,...)
- renouvellement à l'identique de la couverture (toit en tuiles) en y intégrant deux fenêtres de toit de type vélux ;
- renouvellement et mise aux normes des techniques (chauffage, ventilation, électricité,...)

Considérant que la maison actuelle a déjà subi de nombreuses modifications depuis la première construction en 1930 (permis d'urbanisme en 1948, 1970 et 1973 : agrandissements successifs et acquisition de la parcelle voisine) ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites n' émet pas de remarque particulière dans son avis émis en séance du 03/06/2015 ;

Considérant que les travaux visent à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de corriger le formulaire de demande de permis d'urbanisme et les plans, en supprimant les deux emplacements de parking dans la zone de recul côté rue Notre-Dame aux abords du garage ;

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

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au règlement régional d'urbanisme, titre I, art. 4 (profondeur de l'extension), art. 6 (hauteur de lucarne) et art. 12 du règlement communal sur la bâtisse sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/554505/2014 (5)**

Localisation : Avenue de Broqueville 254

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

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Botond et Agnès ORBAN-KULCSAR

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
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 : 14/05/2015 au 28/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/05/2015 au 28/05/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la construction d'une annexe en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré a été constatée et qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé le 14/12/2009 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été refusé le 29/01/2010 pour une demande visant à régulariser la construction de l'annexe en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser et à transformer la construction de cette annexe au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°1 en ce que les constructions sont interdites au-delà de la hauteur des clôtures ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur et la hauteur de la construction dépassent les profils des constructions voisines ;

Considérant que la cour sur cave à l'arrière de cette parcelle d'angle était de dimension réduite et ne permettait pas une jouissance agréable de l'espace extérieur ;

Considérant que le niveau de la cour était surélevé d'environ 3m par rapport aux abords voisins ;

Considérant qu'actuellement, la construction érigée sur cette cour ne satisfait pas au bon

aménagement des lieux en ce que des vues directes sont établies sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'espace non conforme abrite actuellement une extension de la pièce de vie ;

Considérant que les murs mitoyens non conformes seront abaissés afin de supprimer ces vues directes ;

Considérant dès lors que les rehausses des murs mitoyens atteindront 4,2m à 4,7m de hauteur ;

Considérant que la demande vise également à remplacer la toiture plate par une toiture vitrée légèrement inclinée ;

Considérant que les normes d'habitabilité seront respectées en termes de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel ;

Considérant que les deux voisins ont marqué leur accord sur la demande ;

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

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art. 4 (profondeur de l'extension), art. 6 (hauteur de l'extension) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°1 (constructions au-delà des clôtures) est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 155 du CoBAT.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/558599/2015 (6)**

- Localisation : Avenue du Roi Chevalier 10
- Objet : transformer une maison unifamiliale, construire une extension et une terrasse au premier étage en façade arrière et construire une extension au troisième étage en façade avant de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Claude-Vincent et Béatrice GILLARD-MOULAERT
- Motifs : 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 : 14/05/2015 au 28/05/2015
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - en 1996 nous avons demandé la suppression d'une partie du mur mitoyen afin de bénéficier d'un peu plus de luminosité  
- en 2015 on demande un rehausse significative (5m80) privant les pièces du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage de toute luminosité  
- l'immeuble présente, déjà, une avancée vers le jardin de 1m p/r au n°8 (fausses représentations sur les images 3D et photos)  
- le n°8 est déjà enfoncé entre la maison du n°10 et le building  
- j'ose espérer que vous ne condamnerez pas à perpétuité l'attente légitime d'une clarté minimale  
- nous nous opposons à l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage (un autre dossier récent avenue de Mai a reçu un avis défavorable)

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/05/2015 au 28/05/2015 et que 3 plaintes ont été émises ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale, à construire une extension et une terrasse au premier étage en façade arrière et à construire une extension au troisième étage en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que cet étage supplémentaire à l'avant 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 l'intervention permettra de créer deux chambres supplémentaires portant le nombre de chambres dans la maison unifamiliale à cinq ;

Considérant que l'intervention volumétrique en toiture sera marquée au troisième étage par un versant de toiture revêtu en zinc à joints debout ;

Considérant que la lucarne prévue en toiture à l'avant n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur dépasse 1,25 mètre, qui est le maximum prescrit ;

Considérant qu'une extension à l'avant est acceptable étant donné l'existence d'un volume à ce niveau ;

Considérant que ce type de toiture à versant s'intègre au contexte bâti environnant, composé exclusivement de toitures plates ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est minime et donc acceptable ;

Considérant qu'une façade en recul d'un mètre minimum s'intégrera au contexte bâti environnant ;

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

Considérant que la demande vise également à étendre la terrasse au premier étage en surplomb de la terrasse existante à l'arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension de la terrasse au premier étage est en dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la terrasse au premier étage porte atteinte à l'intérieur d'îlot en ce qu'elle apportera des nuisances sonores et crée une perte d'intimité des jardins avoisinants ;

Considérant que les limites de la terrasse projetée à l'arrière ne se trouvent pas à distance suffisante des limites de propriété et créent des vues directes et obliques sur les biens voisins ;

Considérant de plus que ce projet crée une perte d'ensoleillement dans le bureau au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la demande vise également à réaménager le premier étage et à créer une extension à l'arrière ;

Considérant que les aménagements au premier étage visent à déplacer la cuisine à l'arrière et à dégager les deux pièces en enfilade au profit d'un seul espace de vie ;

Considérant que l'escalier d'accès reliant le rez-de-chaussée au jardin en contrebas sera maintenu ;

Considérant que par cette intervention, la terrasse existante sera réduite à un palier d'escalier ;

Considérant que les rehausses du mur mitoyen ne sont pas acceptables étant donné qu'elles créeront un préjudice au propriétaire du bien voisin situé avenue du Roi Chevalier 8 ;

Considérant que le retour de façade ne pourra donc être vitré sur toute sa hauteur afin d'éviter les vues directes vers la propriété voisine ;

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

A condition de :

- Supprimer la couverture du palier d'escalier et prévoir une imposte opaque sur le retour de façade pour l'extension au premier étage à l'arrière, conformément au code civil ;
- Supprimer l'extension de la terrasse au premier étage ;

- Ne pas rehausser le mur mitoyen.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de l'extension au troisième étage) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (lucarne) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (terrasse) est refusée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/543646/2014 (7)**

Localisation : Boulevard de la Woluwe 46

Objet : construire un escalier de secours en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. FEBIAC représentée par Messieurs Luc et François-Xavier BONTEMPS et DUBOIS

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

Enquête : 14/05/2015 au 28/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/05/2015 au 28/05/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire un escalier de secours en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que cet escalier extérieur permet de renforcer la sécurité incendie dans l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un dispositif d'évacuation en cas d'incendie et que les portes de secours ne s'ouvriront qu'en tel cas ;

Considérant que l'emplacement de ce dernier, au milieu de la façade arrière, ne nuit pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la cage d'escalier parallèle à la façade arrière sera revêtue d'un bardage végétal rendant l'intervention discrète ;

Considérant que ce bardage végétal sera entretenu annuellement, comme exprimé en séance, de sorte qu'il reste en parfait état d'entretien ;

Considérant que l'impact visuel vis-à-vis des habitations situées en face en intérieur d'îlot sera soigné ;

Considérant que la demande ne porte dès lors pas atteinte à l'intérieur d'îlot ;

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

La commission souhaite disposer à titre d'information du rapport ANPI qui précise l'intérêt de cet

escalier d'évacuation.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/542376/2014 (8)**

Localisation : Rue du Carrefour 14

Objet : régulariser la division d'un logement en deux logements, la destination du commerce au rez-de-chaussée et l'enseigne au premier étage en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Cemal ALTINKAYA

Motifs : dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

Enquête : 14/05/2015 au 28/05/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 et qu'une personne a demandé à être entendue ;

Considérant que la demande vise à régulariser la division d'un logement en deux logements, la destination du commerce au rez-de-chaussée et l'enseigne au premier étage en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que les aménagements intérieurs aux étages respectent les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que l'évacuation de gaz comburant est interdite en façade avant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la sortie ventouse au premier étage rue du Carrefour ;

Considérant que la mise en conformité incendie de la cage d'escalier permet une distribution correcte des différentes destinations via des parties communes au sein de l'immeuble ;

Considérant que l'enseigne (bâche) posée sur la façade d'angle déroge à l'article 36 §1 3° du titre VI du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette enseigne et son dispositif d'éclairage portent atteinte à l'aspect général de l'immeuble ;

Considérant qu'un tel dispositif est situé trop haut et que sa visibilité nuit aux caractéristiques urbanistiques environnantes ;

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

A condition de :

- supprimer l'enseigne (bâche) posée sur la façade d'angle au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ;
- ajouter la sortie ventouse au premier étage rue du Carrefour sur les plans de la situation existante ;

La dérogation à l'article 36 §1 3° 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° 417 de la séance du 12/06/2015 à 15h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/550750/2014 (9)**

Localisation : Avenue des Cerisiers 107

Objet : réaliser des transformations intérieures, aménager la zone de recul, démolir l'annexe existante au rez-de-chaussée (côté gauche) en façade arrière, régulariser la rehausse de l'annexe existante au rez-de-chaussée (côté droit) en façade arrière, les modifications de la façade arrière et l'aménagement d'un logement supplémentaire, modifier la façade avant et aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Fanel FERENT

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 : 14/05/2015 au 28/05/2015

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation : - transformations importantes et sans concertation, refus de la commission de concertation du 27/06/2014

- nous supposons que toutes les transformations intérieures seront conformes aux normes

- avant de régulariser quoi que ce soit, il faut régler le problème du bruit, des buses d'aération, de l'évacuation de l'eau, des canalisations en plastique des toilettes et des douches qui descendent en façade

- le système d'aération (si nécessaire), devrait être relié aux cheminées d'aération ou à des cheminées donnant sur le toit

- l'évacuation des eaux des toilettes et des douches devrait rejoindre le système d'égouttage

- l'annexe n'a jamais été une véritable annexe (cabane)

- l'annexe illégale qui abritait un WC doit disparaître

- la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage, pour des raisons évidentes de respect de la vie privée, nous nous y opposons (nuisances sonores et perte d'intimité)

- un gros problème se pose de manière aiguë, l'isolant sur le mur mitoyen rentre dans la cour du n° 105 (mur gorgé d'eau et importants ruissellements), les tuiles faîtières ne protègent plus le haut du mur plus épais à cause de l'isolant

- demandent aussi la réparation des murs du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage

- nous soulignons également la forte densité de logements sur cette

parcelle qui crée des logements (trop ?) petits

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à réaliser des transformations intérieures, aménager la zone de recul, démolir l'annexe existante au rez-de-chaussée (côté gauche) en façade arrière, régulariser la rehausse de l'annexe existante au rez-de-chaussée (côté droit) en façade arrière, les modifications de la façade arrière et l'aménagement d'un logement supplémentaire, modifier la façade avant et aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'un précédent permis, tendant à régulariser la rehausse de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et modifier la vitrine en façade avant de l'immeuble sis à la même adresse a été refusé en 2014 vu les trop nombreuses incohérences du dossier (nombre de logements, travaux réalisés et à réaliser, objet de la demande à modifier, buse de cheminée en façade arrière...) et les nuisances expliquées en séance ;

Considérant que le dossier tel qu'introduit présente plusieurs améliorations par rapport au dossier précédent en ce que :

- l'annexe gauche en façade arrière est supprimée au profit d'une cour perméable ;
- les logements et le commerce au rez-de-chaussée disposent de caves en sous-sol et un local vélo commun,
- suppression de la porte-fenêtre en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage,
- suppression de l'ancien conduit de hotte en façade arrière,
- suppression des châssis entre les chambres et les anciens balcons aux étages ;

Considérant que la demande prévoit également la remise en pleine terre de la zone de recul conforme aux règles ; que la façade avant projetée est une amélioration de la situation existante ;

Considérant que la toiture de l'annexe est rehaussée de +/-20cm et qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme ; que ces dérogations sont acceptables étant donné que l'emprise de l'annexe existante n'est pas agrandie et que les murs mitoyens ne sont pas rehaussés ;

Considérant que les balcons en façade arrière sont fermés pour permettre un accès aux toilettes et salles de bains sans devoir passer par l'extérieur ;

Considérant que le projet propose une rénovation et une amélioration de tous les appartements ;

Considérant qu'en façade arrière, plusieurs tuyaux et cheminées sont supprimés ;

Considérant que les appartements existants ne respectent pas les normes minimales actuelles pour des nouveaux logements ; que néanmoins cette situation est permise par les précédents permis et qu'il n'y a dès lors pas lieu de solliciter la dérogation ;

Considérant que la demande ajoute un logement au dernier étage ; que ce nouveau logement ne respecte pas toutes les prescriptions du Titre II du règlement régional d'urbanisme (normes d'habitabilité) ; qu'en effet :

- la surface éclairante pour le séjour est de 1,80m<sup>2</sup> au lieu de 3.9m<sup>2</sup>,
- la surface du séjour est de 19.5m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup>, et il y a lieu d'améliorer la conformité du logement aux normes,
- la pièce où se situe le WC donne directement sur le salon ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de l'appartement au dernier étage, quitte à créer un studio pour répondre aux normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la nouvelle terrasse, même si elle respecte le code civil et les prescriptions urbanistiques, est située au dernier étage ; qu'elle est très proche des limites mitoyennes et le fond de la parcelle ; que vu la situation de la parcelle à proximité d'un angle, cette terrasse n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la terrasse, de rendre la toiture non accessible, et de placer un garde-corps devant la fenêtre ;

Considérant néanmoins que la hauteur sous plafond est conforme au règlement régional d'urbanisme ; que ce dernier étage présente une belle superficie ; que de créer un duplex trois chambres avec peu ou pas d'espace extérieur n'est pas optimale ;

Considérant dès lors qu'un troisième logement pourrait s'envisager moyennant le respect des normes en créant un studio au dernier étage qui permet un éclairage naturel et des surfaces plus correctes ;

Considérant que plusieurs problèmes soulevés par les voisins sont de l'ordre civil et pas de l'ordre urbanistique ; que la commission ne peut se prononcer que sur les problèmes d'ordre urbanistique;

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

- revoir l'aménagement de l'appartement au dernier étage, quitte à créer un studio pour répondre aux normes minimales d'habitabilité ;
- supprimer la terrasse au 3<sup>ième</sup> étage, enlever la finition en carrelage de la terrasse, rendre la toiture non accessible et placer un garde-corps devant la fenêtre ;

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art.4 et 6 (hauteur et profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme ENS/553134/2014 (10)**

Localisation : Rue Jean-Baptiste Timmermans 52

Objet : régulariser le remplacement des marquises et des enseignes en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPAS n° 33 - AR 15/07/1970

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. G.B. Retail Associates représentée par Madame KOVAC Alessandra

Motifs : dérogation à l'art.34 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux )

dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie)

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)

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

Enquête : 14/05/2015 au 28/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 et partiellement en zone restreinte (square Marie-José) pour les enseignes et publicités et partiellement en zone générale (rue Jean-Baptiste Timmermans) ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des marquises et des enseignes en façade avant de l'immeuble ;

Considérant également que le bâtiment sur lequel porte la demande a été construit avant 1932 et est dès lors inscrit d'office à titre transitoire à l'inventaire ;

Considérant en effet que le bâtiment présente des caractéristiques patrimoniales ;

Considérant que la demande déroge à plusieurs points ;

Considérant que la demande déroge à l'art.34 du titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que trois grandes baies au rez-de-chaussée sont complètement masquées ; que seulement 50% des vitrines des rez-de-chaussée commerciaux peuvent être recouverts ; qu'en plus, l'enseigne parallèle au niveau du balcon au 1<sup>ier</sup> étage masque une partie des baies aux étages ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ; que même si une partie des baies au rez-de-chaussée pourrait être masquée, il y a lieu de limiter ces interventions au strict minimum ;

Considérant de plus, que la demande déroge également à l'art.36 en ce que l'enseigne parallèle n'est pas située en dessous du seuil de la baie la plus basse du premier étage, qu'elle dépasse les 2/3 la largeur de la façade et qu'elle est placée sur le balcon ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant de plus que les enseignes sont de type lumineuses (LED incorporés aux caissons) ;

Considérant que la demande prévoit également deux enseignes perpendiculaires aux façades, dont une est montée sur le balcon ; que la demande prévoit l'enlèvement d'une 3<sup>ème</sup> enseigne perpendiculaire située au 1<sup>er</sup> étage et éclairée via quatre spots ;

Considérant que la demande déroge à l'art.10 du titre I du règlement régional d'urbanisme (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) en ce que la marquise est située à 221cm au-dessus du niveau du trottoir ;

Considérant que le nombre, l'endroit et l'éclairage des différentes enseignes et la marquise ne sont pas en harmonie avec la façade et ne mettent pas en valeur le bien qui date d'avant 1932 et qui est inscrit d'office à titre transitoire à l'inventaire ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que la régularisation des enseignes et de la marquise ne répondent pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de se conformer aux réglementations en vigueur ;

**AVIS DEFAVORABLE** tel que présenté, unanime et en l'absence 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° 417 de la séance du 12/06/2015 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/557232/2015 (11)**

Localisation : Rue de la Roche Fatale 78

Objet : régulariser l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, la fermeture du balcon en façade arrière au premier et au deuxième étage, l'aménagement des combles, le remplacement des châssis et la construction des lucarnes, réaliser des transformations intérieures et construire des extensions en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. Vision VIP représentée par Madame Raphaëlle PICARD

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 : 14/05/2015 au 28/05/2015

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - nous nous opposons à l'agrandissement de la terrasse au 2ème étage (nuisances sonores et perte d'intimité)  
- le règlement régional d'urbanisme doit-il être appliqué lors d'une rénovation en ce qui concerne les dimensions de la chambre ?

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, la fermeture des balcons en façade arrière au premier et au deuxième étage, l'aménagement des combles, le remplacement des châssis et la construction des lucarnes, réaliser des transformations intérieures et construire des extensions en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2015 au 28/05/2015 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble est composé de trois appartements une chambre ; que la demande prévoit la rénovation totale du bâtiment en créant deux appartements une chambre et un appartement deux chambres ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation de plusieurs interventions et plus précisément :

- la construction d'une annexe en façade arrière,
- la fermeture des balcons aux 1<sup>ier</sup> et 2<sup>ième</sup> étage,

- la construction de deux chiens assis en toiture et l'aménagement des combles ;

Considérant que la demande vise également à agrandir et harmoniser l'arrière du bâtiment sur tous les étages ; que tous les appartements sont rénovés ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée déroge à l'art. 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est plus profonde que le voisin le moins profond ; qu'en effet elle dépasse le voisin de gauche (voisin le plus profond) de +/- 3m sur une hauteur de +/- 2m; que la hauteur de la nouvelle annexe est +/- 50cm plus haut ;

Considérant que la construction et la rehausse de cette annexe permettent au logement du rez-de-chaussée de bénéficier d'un aménagement qualitatif et adapté aux besoins de confort actuels ; qu'en plus les façades arrière sont situées au sud ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la fermeture des balcons aux 1<sup>ier</sup> et 2<sup>ième</sup> étage et la reconstruction d'une partie de la façade arrière dans l'alignement du voisin mitoyen permettent un aménagement qualitatif des appartements sans rehausser le mur mitoyen existant ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse et le pare-vue au 2<sup>ième</sup> étage ne sont pas repris sur les plans de la situation de droit ; que cet aménagement déroge à l'art.4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur) ;

Considérant que dans cet îlot, des terrasses au 2<sup>ième</sup> étage sont peu nombreuses ; que la taille et la situation de la terrasse au 2<sup>ième</sup> étage ne répondent pas au bon aménagement des lieux et créent des nuisances ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter cette terrasse à la profondeur maximale autorisée par le règlement régional d'urbanisme (s'aligner à la façade du voisin de droite) et de prévoir un recul de minimum 60cm par rapport à la limite mitoyenne de droite afin de limiter les nuisances vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que dans les combles, deux belles chambres sont aménagées ; que la demande prévoit la régularisation de la lucarne en façade arrière, objet de la dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - lucarnes) et à l'art.12 du règlement communal d'urbanisme ; qu'en façade avant, la nouvelle lucarne est conforme aux réglementations ;

Considérant que les matériaux de la lucarne existante seront rafraîchis ; que la hauteur de la lucarne n'est pas plus élevée que le gabarit du voisin de droite (n°76) ; que cette lucarne permet un aménagement qualitatif du dernier étage ;

Considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;

Considérant que la demande prévoit le changement des châssis existants en bois par des châssis en PVC blanc avec d'autres divisions ; qu'également la porte d'entrée est remplacée par une porte pleine en PVC ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois avec des divisions d'origine ;

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

- limiter la profondeur de la terrasse au 2<sup>ième</sup> étage à la façade arrière du voisin de droite,
- prévoir un recul de minimum 60cm par rapport à la limite mitoyenne de droite
- placer le garde-corps sur la limite de la zone accessible,
- prévoir une finition esthétique (gravier, toiture verte) de la zone non accessible,
- prévoir des châssis et une porte d'entrée en bois ou alu avec des divisions horizontales mettant en valeur le caractère architectural de l'immeuble se référant à celles encore existantes.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art. 4 (profondeur de l'extension), art. 6 (hauteur de lucarne) et art.12 du règlement communal d'urbanisme sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les

délais prescrits dans le même article.

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 17h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/556444/2015 (12)**

Localisation : Chemin des Deux Maisons 11

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

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPAS N° 2 - AR du 19/09/1951

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Richard LE BON

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
Dérogation au RRU, Titre I, art. 4

Enquête : 14/05/2015 au 28/05/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

### Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée et la construction d'une véranda au premier étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°2 « Quartier de Roodebeek Eglise » approuvé par arrêté royal du 19/09/1951 et que la demande n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant qu'en effet :

- la toiture de la nouvelle annexe au 1<sup>ier</sup> étage déroge au gabarit autorisé en ce qu'elle n'a pas d'inclinaison de 40° minimum,
- le projet déroge aux matériaux autorisés en ce que la façade arrière est peinte en blanc au rez-de-chaussée et au 1<sup>ier</sup> étage et que la toiture de l'extension n'est pas recouverte de tuiles ou d'ardoises naturelles,
- l'annexe au 1<sup>ier</sup> étage déroge au gabarit en ce qu'elle dépasse la hauteur maximale de 3.50m pour les annexes

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné qu'une partie de la façade arrière (volume principal) reste en briques apparentes, que la forme et les matériaux de la véranda s'adaptent au programme et permettent une intervention légère et discrète dans le tissu bâti et que la hauteur des annexes n'entraîne pas une rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la demande déroge également au Titre I, art.4 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension au 1<sup>ier</sup> étage est plus profonde que le volume construit des voisins ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable étant donné que :

- les murs mitoyens existants ne sont pas rehaussés,
- l'immeuble de gauche a des terrasses au 1<sup>ier</sup> étage tout le long de la façade arrière
- le projet ne crée pas de nuisances supplémentaires pour les voisins ;

Considérant que la légende des matériaux n'est pas reprise sur les plans ; qu'il y a lieu d'introduire un plan de façade avec légende ;

Considérant que la maison unifamiliale a peu de profondeur (9m) et est de type 'bel étage' ; que la véranda au 1<sup>ier</sup> étage n'est pas contraire au bon aménagement des lieux :

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

- introduire un plan de façade de la situation existante et projetée avec une légende des matériaux

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art. 4 (profondeur de l'extension) et au plan particulier d'affectation du sol n°2 (gabarit et matériaux) sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 417 de la séance du 12/06/2015 à 17h15.

**Demande de permis d'urbanisme PU/541291/2011 (13)**

- Localisation : Avenue Paul Hymans 123
- Objet : démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire un immeuble comprenant 72 appartements et un parking couvert commun de 76 places voitures et 12 places motos
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Marc LAURENCIN
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
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. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)  
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 23/04/2015 au 07/05/2015
- Plaintes/Remarques : 52
- Argumentation :
- ne sont pas contre la démolition du hall de tennis
  - sommes en présence d'une construction importante en intérieur d'îlot et celle-ci doit faire l'objet d'une attention particulière
  - il est nécessaire d'y préserver les vues, l'ensoleillement et l'intimité en évitant le vis-à-vis oppressant et désagréable
  - la photo présente dans le dossier présente ma parcelle comme un vulgaire terrain vague (Roodebeek 93), c'est un jardin aménagé
  - il n'est pas difficile de constater le caractère pharaonique du projet et son emprise hors échelle
  - pas moins de 72 familles pourront avoir les yeux fixés dans les jardins depuis des terrasses les surplombant
  - il subsiste plusieurs appartements non traversants situés plein nord mais avec terrasses et jardins et des appartements au rez-de-chaussée sont semi voire totalement enterrés (trou sombre, peu qualitatif et humide par l'absence d'ensoleillement)
  - depuis les cours anglaises, côté église, les occupants des rez-de-chaussée auront comme seule vue les pneus et bas de caisse des

véhicules

- il existe une règle dans le RRU disant que la profondeur maximale de construction est égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la dite parcelle, ceci semble être une règle de bon sens
- demandent un avis défavorable sur le projet tel que présenté
- dans l'hypothèse d'une acceptation nous demandons :
  - que l'emprise au sol ne dépasse pas les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle
  - que les deux ailes qui s'avancent dans l'îlot soient supprimées
  - qu'aucune terrasse ne surplombe les jardins sur la façade nord
  - que les zones de recul sur tout le périmètre du terrain soient plus importantes
  - que le nombre d'appartements soit réduit pour mieux s'adapter au contexte de l'intérieur d'îlot et les parkings en proportion
- sommes opposés à l'implantation de logements en intérieur d'îlot
- il ne faut pas minimiser les nuisances potentielles de circulation, sonores et la perte d'intimité
- le parking en sous-sol couvre encore une très grande partie de la parcelle
- le projet n'améliore toujours pas de manière significative la perméabilité du site (0,53%)
- pour rappel nous sommes dans une zone sensible aux inondations
- nous sommes en dessous d'un emplacement par logement (8 parkings doubles)
- quid des emplacements de parking pour les habitants du 125-127 à l'avenir?
- il faut prévoir un aménagement pour une capacité totale de 97 m (RRU et RCU)
- le projet est encore trop dense et demandent à la commission de concertation de remettre un avis défavorable
- qu'on en vienne enfin à un projet réaliste, plus petit, sans mépriser les résidents déjà installés

Avis de la commission de concertation du 22/05/2015 :

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

Avis de la commission de concertation du 12/06/2015 :

La commission n'émet pas d'avis sur le projet tel qu'introduit et modifié une première fois sur base de l'article 191 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement du 08/05/2014, vu l'absence de cet arrêté du Gouvernement en enquête publique, ce qui constitue une donnée essentielle dans le dossier. Elle estime indispensable de recommencer une nouvelle enquête publique suite à ça.