

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18280)

Point: 1 à 09.00 h

Localisation : Rue Saint-Lambert,

Objet : réaménager le parc Saint-Lambert

Zonage : P.R.A.S. : zone administrative zone de parcs et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : 4bis approuvé le 31/05/1985

Lotissement : néant

Demandeur : Administration Communale de **Woluwe-Saint-Lambert** Messieurs
MATGEN et LAMBERT

Motifs : Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol: prescription 0.3 : actes et travaux dans les zones d'espaces verts.

Enquête : du 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation : - quelle sera la source d'alimentation et la mise en oeuvre du Leybeek?

- une connexion est-elle prévue avec la zone humide derrière le Shopping?

- quel sera l'impact du futur chantier d'extension du centre commercial?

- quel sera l'impact au niveau des inondations et le mode de gestion hydrologique du site?

- les travaux sont-ils prévus hors période de reproduction des batraciens et hors période de nidification?

- quid de la plaine de jeux?

- serait-il possible de vérifier la localisation de l'escalier et le plan incliné pour les PMR (sur le terrain du shopping...)?

Avis :

Vu que la demande se situe en zone de parc, en zone de forte mixité, en zone administrative et 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 a été soumise à l'enquête publique du 06/03/2014 au 20/03/2014 et que 6 remarques ont été introduites;

Vu que la demande porte sur le réaménagement du parc Saint-Lambert, en intérieur d'îlot:

- réaménager les chemins (revêtement et tracé);

- planter des arbustes et des arbres de place;

- remplacer l'éclairage public;

- curer et modifier les berges de la mare;

- placer une passerelle au-dessus du ruisseau;

- restaurer un escalier et aménager une rampe pour personnes à mobilité réduite;

Considérant que les installations de ce parc sont actuellement vieillissantes;

Considérant que le projet vise donc une mise à niveau du parc, le rendant par-là même plus convivial;

Considérant que conformément au plan particulier d'affectation du sol, le revêtement des chemins sera perméable (gravier blanc sur dalles alvéolaires);

Considérant que les travaux sur la mare et le Leybeek sont également autorisés par le plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que ces travaux sur les plans d'eau ne modifieront pas à terme l'hydrologie des environs;

Considérant que les plantations prévues donneront un meilleur cachet végétal aux lieux;

Considérant que seule la suppression d'arbustes est prévue, sans abattage d'arbres à haute tige;

Considérant que le parc rénové pourrait être utilisé à des fins de promenades éco-pédagogiques ludiques;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que le parc soit traversant afin d'encourager les passages des piétons et de maintenir un contrôle social;

Considérant qu'en réponse à la remarque concernant les problèmes éventuels du point de vue hydrologie, il s'indique de fournir les plans AS BUILT reprenant les différentes connexions par tous les intervenants;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- éviter les espèces invasives au niveau des plantations;
- préciser le type de revêtement (neutre chimiquement).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18231)

Point: 2 à 09:45 h

Localisation : Avenue Robert Dalechamp, 52

Objet : régulariser l'abri de jardin, la terrasse et l'escalier en façade arrière de l'immeuble, construire un oriel en façade avant, modifier l'escalier en zone de recul, isoler les façades avant et arrière, remplacer les châssis 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

Motifs :
-Dérogação aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 3 - alignement;
-Dérogação aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
-Dérogação aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 10 §2 : largeur des oriels;
-Dérogação au Règlement communal sur les bâtisses - Titre X - article 52 : matériaux de façade.

Enquête : du 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'abri de jardin, la terrasse et l'escalier en façade arrière de l'immeuble, à construire un oriel en façade avant, à modifier l'escalier en zone de recul, à isoler les façades avant et arrière et à remplacer les châssis en façade avant de l'immeuble;

Considérant que les travaux à régulariser datent d'avant 1962 à savoir la construction d'un abri de jardin ainsi que la création de la terrasse et de l'escalier extérieur en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 3 (alignement), chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le placement d'une isolation extérieure impliquera le dépassement de l'alignement existant;

Considérant que la demande présente une seconde dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier existant faisant l'objet de la régularisation dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde (à savoir le n° 50);

Considérant que le projet présente également une dérogation à l'article 10 §2, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'oriel projeté en façade avant présentera une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 52, titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit recouvrira la façade avant de l'immeuble;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 06/03/2014 au 20/03/2014 et qu'aucune

plainte ou remarque n'a été introduite;

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

Considérant qu'au sous-sol, un abri de jardin a été construit en façade arrière de l'immeuble en construction légère;

Considérant que cet abri ne dépasse pas en profondeur la construction voisine de droite (la plus profonde) et dépasse de moins de 3m la construction voisine de gauche (la moins profonde);

Considérant que l'organisation interne du sous-sol sera maintenue;

Considérant que l'entrée de l'immeuble sera réaménagée et avancée dans le plan de la façade à rue ce qui permettra aux habitants de bénéficier d'un porche;

Considérant que l'immeuble présente une zone de recul;

Considérant qu'un oriel sera prévu au rez-de-chaussée et agrandira de ce fait la cuisine de l'habitation;

Considérant que cet oriel sera recouvert par un bardage en zinc de couleur gris-brun (aspect cuivré);

Considérant que la petite toiture plate de l'oriel intégrera une jardinière;

Considérant que cet oriel déroge à l'article 10 §2, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il présentera une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que cet oriel dépassera de +/- 90 cm la façade avant existante;

Considérant néanmoins que l'implantation en oblique de cet oriel réduira l'impact visuel de ce dernier ce qui permettra de rendre la dérogation acceptable;

Considérant qu'il existe déjà des débordements chez les bâtiments voisins (en face);

Considérant qu'il y a ici une volonté de traiter les nouvelles interventions de façon contemporaine;

Considérant que l'entièreté de la façade avant sera isolée par l'extérieur;

Considérant que l'alignement existant sera également dépassé;

Considérant que la demande présente donc une dérogation à l'article 3 (alignement), chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le placement d'une isolation extérieure impliquera le dépassement de l'alignement existant;

Considérant que ce débord est lié à la technique d'isolation proposée;

Considérant que l'isolation par l'extérieur comporte de nombreux avantages (moins de risque de condensation, ponts thermiques, ...);

Considérant que la construction voisine de gauche a réalisé les mêmes travaux (à savoir le placement d'une isolation extérieure en façade avant);

Considérant que la nouvelle isolation ne dépassera pas l'isolation existante de la construction voisine de gauche mais dépassera le plan de la façade voisine de droite de +/- 20 cm;

Considérant qu'au-delà de l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, il y a également une recherche esthétique dans le traitement de la façade avant par un jeu de volumétrie et de matériaux;

Considérant qu'une terrasse a déjà été construite en façade arrière;

Considérant qu'il existe également un escalier extérieur placé le long de la limite mitoyenne de gauche et qui mène au jardin de l'immeuble;

Considérant que l'escalier déroge à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde (à savoir le n° 50);

Considérant qu'une convention a été signée entre les propriétaires de la présente demande et les propriétaires du n°54 permettant les vues directes entre les 2 propriétés;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble sera également entièrement isolée par l'extérieur mais que cette isolation ne dépassera pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde (construction de droite);

Considérant qu'un enduit de teinte entre beige clair et blanc sera prévu en façade avant et en façade arrière;

Considérant que la teinte proposée pour la façade avant n'est pas précise;

Considérant qu'il s'indique donc d'apporter des précisions quant à la couleur exacte qui sera appliquée en façade avant de l'immeuble;

Considérant que le placement d'un enduit en façade avant sera en dérogation par rapport à l'article 52, titre X du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant que les châssis en façade avant seront remplacés par des châssis en bois de couleur naturelle et présentant des divisions différentes de celles existantes;

Considérant que la nouvelle porte d'entrée de l'immeuble sera également en bois de couleur naturelle;

Considérant que le volume habitable de l'immeuble sera faiblement augmenté (+/- 30m³);

Considérant que l'affectation de l'immeuble (à savoir maison unifamiliale) restera inchangée;

Considérant que les actes et travaux projetés ont pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité de l'immeuble mais également de proposer une façade d'expression plus contemporaine;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition d'apporter des précisions quant à la couleur proposée en façade avant de l'immeuble.

Les dérogations aux articles 3, 4, 10 §2 chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (alignement (isolation), profondeur des constructions, largeur de l'oriel) et la dérogation à l'article 52, titre X du règlement communal sur les bâtisses (matériaux de façade: enduit) sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18257)

Point: 3 à 10:15 h

Localisation : Clos des Peupliers, 15

Objet : transformer et réaménager le rez-de-chaussée, construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, modifier la façade latérale, construire un escalier entre le premier étage et les combles, construire une lucarne en toiture en façade latérale et arrière, aménager un bureau dans les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 3ter approuvé le 24/01/1977

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur

Motifs :

- Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°3 ter: profondeur des annexes;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 : hauteur des lucarnes;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions.

Enquête : du 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - cette transformation nuit à l'intégrité urbanistique du clos et est nulle du point de vue énergétique

- demandent que la fenêtre latérale et son appui soient conservés comme dans toutes les transformations antérieures faites aux maisons du clos

- je demande qu'aucun changement ne soit apporté à la poutre maîtresse en béton commune aux deux maisons (n° 15 & 16)

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 à réaménager le rez-de-chaussée, à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, à modifier la façade latérale, à construire un escalier entre le 1er étage et les combles, à construire une lucarne en toiture en façade latérale et arrière et à aménager un bureau dans les combles de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°3 ter en ce que l'annexe projetée dépassera les 2m max. autorisés par le plan (à savoir 2.50m);

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne projetée dans le versant arrière de la toiture est située à moins de 1m de la limite mitoyenne de droite;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 06/03/2014 au 20/03/2014 et qu'une plainte a été introduite;

Considérant que cette plainte relève le fait que les interventions projetées vont nuire à l'intégrité

urbanistique du clos;

Considérant que cette même plainte s'oppose à certains travaux touchant à la structure portante de l'immeuble, notamment en ce qui concerne l'intervention à la poutre existante entre les n°15 et n°16;

Considérant que l'architecte s'engage en séance à faire appel à un ingénieur en stabilité et à prendre toutes les précautions qu'il s'indique au point de vue structurel;

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

Considérant qu'au rez-de-chaussée, des transformations intérieures seront réalisées afin de réorganiser les différents espaces de vie;

Considérant qu'une annexe sera réalisée au rez-de-chaussée arrière;

Considérant qu'il s'agit ici d'une maison de type 3 façades;

Considérant que cette annexe dépassera de 2m50 la construction voisine de droite qui présente actuellement la même profondeur;

Considérant que l'annexe sera donc en dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 3ter (approuvé en date du 24/01/1977) car la profondeur maximale autorisée par ce plan est de 2m;

Considérant que l'annexe proposée ne dépasse que de 50 cm le maximum autorisé;

Considérant que le rez-de-chaussée présente actuellement des dimensions assez petites (6m52 sur 7m74);

Considérant que l'annexe prévue abritera la cuisine et la salle à manger de l'immeuble;

Considérant qu'au même niveau, la baie de porte existante sera condamnée;

Considérant que cette extension sera recouverte par une toiture plate munie d'un lanterneau afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour l'habitation;

Considérant que cette nouvelle extension impliquera la rehausse du mur mitoyen sur une hauteur de 1m61;

Considérant qu'au 1er étage, la cheminée existante au centre de l'habitation sera supprimée;

Considérant qu'au même niveau, des briques de verre ont déjà été placées dans la baie de fenêtre existante et ce sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;

Considérant qu'il s'indique de remettre le châssis d'origine;

Considérant que 2 nouvelles lucarnes seront prévues au niveau des combles;

Considérant qu'un bureau y sera aménagé;

Considérant qu'un escalier sera aménagé afin de relier le 1er étage aux combles de l'immeuble;

Considérant que la 1ère lucarne sera placée dans le versant latéral de la toiture;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur de 1m25, une largeur de 2m70 et permettra la réalisation de l'escalier intérieur reliant le 1er étage aux combles de l'immeuble;

Considérant qu'une 2ème lucarne sera prévue dans le versant arrière de la toiture;

Considérant que cette seconde lucarne se situera à moins de 1m de la limite mitoyenne de droite (n°16);

Considérant que cette lucarne sera donc en dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse en ce qu'elle ne sera pas placée à 1m de la limite mitoyenne;

Considérant qu'aucune contrainte technique n'empêche le recul de cette lucarne à 1m de la limite mitoyenne;

Considérant donc qu'il s'indique de rendre cette lucarne conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en la situant à 1m de la limite mitoyenne;

Considérant qu'une fenêtre de toit de type « velux » sera placée dans le versant avant de la toiture;

Considérant qu'il s'agit là de la seule modification à l'avant de l'immeuble;

Considérant que les autres interventions se situeront en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que ces interventions ne seront pas visibles depuis l'espace public;

Considérant que ces actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble;

AVIS FAVORABLE en ce qui concerne la transformation et le réaménagement du rez-de-chaussée, la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, la construction d'un escalier entre le 1er étage et les combles, la construction d'une lucarne en toiture en façade latérale et arrière et l'aménagement d'un bureau dans les combles de l'immeuble à condition:

- de déplacer la lucarne arrière afin que celle-ci se situe à minimum 1m de la limite mitoyenne.
- de supprimer les briques de verre placées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et de remettre un châssis conforme avec vitrage.

Abstention de Bruxelles développement urbain, Direction de l'Urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18061)

Point: 4 à 10:45 h

Localisation : Rue Dries, 47 A

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

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : LOT 563

Demandeur : Monsieur et Madame

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

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

Enquête : du 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à réaliser une extension au 2ème étage de la maison unifamiliale;

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

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

Considérant que la commission de concertation réunie en séance du 13/12/2013 a émis un avis défavorable motivée par le fait que le projet dénaturait la perception visuelle de l'ensemble architectural des 8 maisons contemporaines et qu'il rompt la perspective et l'homogénéité de la conception d'ensemble du projet qui est remarquable;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier du 23/12/2013 réceptionné le 30/12/2012;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés début février 2014;

Considérant que la demande a à nouveau été soumise à l'enquête publique du 06/03/2014 au 20/03/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

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

Considérant que la nouvelle proposition a été réalisée en étroite collaboration avec l'architecte

concepteur originel de l'ensemble des 8 maisons;

Considérant que le projet remanié poursuit le parti architectural original en proposant une volumétrie plus découpée de manière à s'inscrire dans une géométrie plus en phase avec celle du bâtiment existant;

Considérant en effet qu'un portique en « L » inversé répondant à celui couvrant la porte d'entrée abritera la chambre et la salle de bain supplémentaires;

Considérant que le langage architectural de l'intervention respecte l'ensemble des 8 maisons et ne dénature pas son caractère originel;

Considérant que cette réinterprétation architecturale maintient la maison dans ses limites mitoyennes et permet d'être répétée sur les autres de manière à conserver l'harmonie existante;

Considérant que la dérogation est dès lors acceptable;

Considérant en effet que les chambres existantes au niveau inférieur présentent des dimensions relativement réduites;

Considérant que les propriétaires des 8 autres maisons de la rue (n°45 à 55 rue Dries) ont marqué leur accord écrit sur le projet d'agrandissement parmi lesquels certains pensent engager la même démarche;

AVIS FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 (toiture) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18276)

Point: 5 à 11:15 h

Localisation : Rue Vervloesem, 66

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, aménager les combles et construire une lucarne en toiture en façade arrière de l'immeuble

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

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

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur

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

Enquête : du 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise :

- la rénovation complète de la maison unifamiliale,
- la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée arrière,
- l'aménagement des combles avec la création d'une lucarne;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 06/03/2014 au 20/03/2014 et qu'aucune plainte n'a été émise;

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

Considérant néanmoins que la dérogation est acceptable étant donné que la maison présente une faible profondeur (7,10m), qu'un décrochement est prévu de manière à s'aligner à la profondeur de l'immeuble de gauche sur une largeur de 1,50m et que le mur mitoyen avec le voisin de droite ne doit pas être rehaussé;

Considérant que la toiture de cette extension est traitée en toiture végétalisée;

Considérant qu'une zone de terrasse est prévue sur une profondeur de 1,35m au-delà de laquelle un jardin est aménagé au même niveau impliquant le retrait d'une partie des terres;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir cette zone en pleine terre;

Considérant qu'au niveau des combles, la toiture est isolée par l'intérieur de manière à conserver l'harmonie avec la maison de gauche avec laquelle elle partage certains éléments de structure;

Considérant que le projet améliore les conditions de confort, d'habitabilité et d'isolation de la maison unifamiliale;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18296)

Point: 6 à 14:00 h

Localisation : Rue Abbé Jean Heymans, 18

Objet : démolir et reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière,
aménager les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 2 approuvé le 19/09/1951

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 6 - Toiture.

Enquête : du 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - les conséquences de cette demande sont pour nous (voisin n° 16 & 20)
une forte diminution du champ visuel, une perte de clarté et
d'ensoleillement, une proximité gênante de la plate-forme toiture

- sommes étonnés par l'importance des fondations et l'épaisseur de la voûte (présage de nouvelles
extensions

- nous refusons que le mur mitoyen soit rehaussé ou prolongé en hauteur

- nous exigeons d'être consultés pour les prochains travaux, nous avons déjà subi des nuisances
sonores durant 4 mois

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n° 2
approuvé en date du 19/09/1951 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à démolir et à reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée en
façade arrière et à aménager les combles de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement
régional d'urbanisme en ce que l'annexe projetée dépassera en profondeur les 2 constructions
voisines mitoyennes;

Considérant que la demande présente également une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I en
ce que la hauteur de toiture de l'annexe dépassera la hauteur de toiture de la construction voisine
la plus basse (n°16);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 06/03/2014 au 20/03/2014 et que 2 plaintes
ont été introduites;

Considérant que ces plaintes s'opposent essentiellement au rehaussement des murs mitoyens car
ces interventions auront pour conséquence de réduire l'ensoleillement ainsi que le champ visuel
pour les constructions voisines directes (n°16 et n°20);

Considérant que ces plaintes dénoncent la volumétrie trop importante de l'annexe projetée;

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

Considérant que l'immeuble possède actuellement une annexe au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble;

Considérant que cette annexe est mitoyenne avec la construction voisine de gauche (n°20);

Considérant que cette annexe sera démolie;

Considérant que la nouvelle extension dépassera en profondeur de 4m40 la construction voisine de gauche (n° 20) et dépassera la construction voisine de droite (n° 16) de +/- 1m35;

Considérant que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°2 permettent la construction d'annexe;

Considérant que cette extension sera donc en dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes;

Considérant que cette extension abritera le séjour de l'habitation;

Considérant que des aménagements intérieurs seront réalisés au rez-de-chaussée afin de redistribuer les différents espaces de vie;

Considérant que cette extension présentera +/-4m de profondeur sur l'entièreté de la largeur de l'immeuble à savoir (6m73);

Considérant qu'il s'indique de réduire la profondeur de cette extension afin de réduire ces nuisances et de s'aligner en profondeur sur la véranda existante voisine;

Considérant que la création de cette extension impliquera la rehausse des murs mitoyens;

Considérant que cette rehausse sera importante, notamment avec le n°16;

Considérant en effet que la rehausse avec le n°16 sera réalisée sur une longueur de 2m et s'élèvera à maximum 1m90;

Considérant que les rehausses projetées apporteront des nuisances visuelles et provoqueront un manque d'ensoleillement pour les 2 constructions voisines;

Considérant que le projet prévoit une hauteur sous-plafond de 3m04 pour l'annexe projetée;

Considérant que cette hauteur est bien supérieure au minimum requis par le règlement régional d'urbanisme (à savoir 2m50);

Considérant qu'il s'indique de diminuer la hauteur sous-plafond de l'annexe afin de réduire au maximum la rehausse nécessaire des murs mitoyens;

Considérant que l'extension prévue sera recouverte par une toiture plate;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir une finition esthétique pour cette nouvelle toiture;

Considérant que les combles de l'immeuble actuellement utilisés comme grenier seront également aménagés;

Considérant que 2 chambres y seront prévues;

Considérant que des fenêtres de toit de type « velux » seront placées en toiture de l'immeuble afin d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur des combles;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de:

- réduire la profondeur de l'extension en s'alignant sur la façade arrière de la véranda du n°16
- revoir la hauteur de l'extension de manière à ne pas devoir rehausser le mur mitoyen avec le n°20

- de prévoir une toiture verte pour la nouvelle extension.

La dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'annexe projetée dépassera en profondeur les 2 constructions voisines mitoyennes et la dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I en ce que la hauteur de toiture de l'annexe dépassera la hauteur de toiture de la construction voisine la plus basse (n°16) sont accordées;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18190)

Point: 7 à 14:30 h

Localisation : Avenue de l'Equinoxe, 56

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°20069 : agrandir la lucarne en toiture en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement communal sur la bâtisse - Titre III - Article 12: hauteur des lucarnes.

Enquête : du 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n° 20069 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 25/04/2013 et ayant pour objet l'aménagement d'une lucarne en versant avant, une lucarne en versant arrière de la toiture et l'extension du rez-de-chaussée et du 1er étage de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse en ce que la hauteur de la nouvelle lucarne projetée en versant arrière sera supérieure au maximum autorisé (1m25);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 06/03/2014 au 20/03/2014 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite;

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

Considérant que la présente demande vise à modifier la partie arrière des combles de l'immeuble;

Considérant que le précédent permis proposait la création d'une lucarne dans le versant arrière de l'immeuble au dernier niveau de celui-ci;

Considérant que cette lucarne se situait en retrait par rapport au plan de la façade arrière existante;

Considérant que ce projet prévoyait l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de cette lucarne;

Considérant que la présente demande propose la création d'une lucarne au même emplacement mais dans le prolongement de la façade arrière;

Considérant dès lors que la nouvelle lucarne projetée présentera une hauteur maximum de 2m08;

Considérant que cette lucarne présentera donc une dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse (maximum 1m25);

Considérant que l'aménagement de cette lucarne permettra d'avoir une hauteur sous-plafond dans

les combles de 2m20;

Considérant que le projet ne prévoit donc plus de terrasse au niveau des combles;

Considérant que la lucarne projetée se situera à 1m de chaque limite mitoyenne;

Considérant que les actes et travaux ont pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain .

La dérogation à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse en ce que la hauteur de la nouvelle lucarne projetée en versant arrière sera supérieure au maximum autorisé (1m25) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18247)

Point: 8 à 15:00 h

Localisation : Avenue du Prince Héritier, 6

Objet : rehausser la toiture, construire une lucarne en toiture en façade arrière, construire un escalier entre le troisième étage et les combles, aménager les combles, aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière, rehausser le mur mitoyen au troisième étage sur la terrasse (côté n°8) en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame

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

Enquête : du 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture, à construire une lucarne dans le versant arrière, à construire un escalier entre le 3ème étage et les combles, à aménager les combles, à aménager une terrasse au 3ème étage en façade arrière et à rehausser le mur mitoyen situé au même niveau en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que le projet présente deux dérogations à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne projetée à l'arrière présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle se situera à moins de 1m de la limite mitoyenne de gauche (n°8);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 06/03/2014 au 20/03/2014 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite;

Considérant qu'il s'agit ici d'un immeuble de rapport comprenant 3 logements;

Considérant que la présente demande porte sur le logement triplex situé au 2ème étage, 3ème étage et 4ème étage;

Considérant que le 2ème étage restera inchangé;

Considérant qu'au 3ème étage, des transformations intérieures seront réalisées afin de redistribuer les différents espaces de vie;

Considérant que 2 baies seront créées en façade avant de l'immeuble afin d'apporter de la lumière naturelle au 3ème étage;

Considérant qu'au même niveau, un bandeau en zinc sera prévu en façade avant afin de différencier la nouvelle intervention du reste du bâtiment;

Considérant que la corniche existante sera supprimée;

Considérant que les caractéristiques architecturales existantes ne seront plus préservées;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir cette corniche afin de préserver l'esthétique existante et de proposer un brisis dans la continuité du bâti existant;

Considérant qu'au même niveau, une terrasse sera aménagée à l'arrière et s'alignera en profondeur sur les 2 constructions voisines;

Considérant que le mur mitoyen existant avec le voisin n°8 (voisin de gauche) sera rehaussé de 93 cm et ce sur une longueur de +/- 3m afin de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues;

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur sera créé afin de relier le 3ème étage au 4ème étage de l'immeuble;

Considérant que la toiture de l'immeuble sera rehaussée et s'alignera sur le profil de la construction voisine de gauche (voisin n° 8);

Considérant que le profil projeté de la toiture ne dépassera pas de plus de 3m le profil voisin le plus bas (n° 2);

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

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur de 2m60;

Considérant que cette lucarne se situera à moins de 1m (83 cm) de la construction voisine de gauche (voisin n°8);

Considérant que cette lucarne présentera donc deux dérogations à l'article 12, titre III du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne projetée à l'arrière présentera une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'elle se situera à moins de 1m de la limite mitoyenne de gauche (n°8);

Considérant que la hauteur prévue sera fort importante et provoquera un impact visuel certain;

Considérant que cet impact sera accentué par le fait que cette lucarne sera située dans le prolongement de la façade arrière;

Considérant qu'il s'indique dès lors de proposer une lucarne de dimensions plus réduites notamment en hauteur de façon à pouvoir l'inscrire dans le pan de la toiture;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18343)

Point: 9 à 15:30 h

Localisation : Avenue du Couronnement, 84

Objet : construire une extension au deuxième étage en façade arrière, rehausser la toiture, changer les châssis de l'oriel au premier étage en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame

Motifs : En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux à un immeuble se trouvant dans le périmètre de protection de l'église Saint Henri.

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE en vue de présenter des alternatives au niveau du traitement du dernier étage proposant une meilleure intégration à l'avant.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18090)

Point: 10 à 16:00 h

Localisation : Avenue du Couronnement, 92

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

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur

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

- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux à un immeuble se trouvant dans la zone de protection de l'église Saint-Henri.

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

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

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 12/03/2014;

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

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

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

Considérant que la commission de concertation réunie en séance du 13/12/2013 avait émis un avis défavorable car les dérogations étaient trop importantes;

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier du 06/01/2014 réceptionné le 09/01/2014;

Considérant que certaines dérogations ont été supprimées;

Considérant en effet que le nouveau volume proposé présente deux versants de toiture avec une lucarne à l'avant;

Considérant que la lucarne respecte les prescriptions en vigueur vu qu'elle se situe à au moins 1m

des limites mitoyennes, qu'elle présente une hauteur inférieure à 1,25m dans sa partie verticale au-delà du versant et que son développement est inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que la lucarne est placée en retrait de manière à disposer d'une petite terrasse côté sud;

Considérant que la toiture est en zinc et que les châssis sont en bois avec à l'avant, une protection solaire en bardage bois ajouré;

Considérant qu'à l'arrière, un revêtement en bardage bois est prévu entre les baies du dernier niveau;

Considérant que ces changements de matériaux atténuent l'effet de grande hauteur que présente cette façade arrière de gabarit R+3;

Considérant que la demande vise également à supprimer le toit de la terrasse arrière située au rez-de-chaussée, au profit d'une véranda reprenant le même profil mais comme volume fermé vitré, dans le respect des prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit;

Considérant que les nouvelles portes respectent mieux le dessin des portes existantes;

Considérant que les modifications apportées par rapport au projet initial permettent une intégration plus harmonieuse du projet dans le contexte bâti et limitent les dérogations;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 (toiture) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du mardi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (17961)

Point: 11 à 16:30 h

Localisation : Avenue Georges Henri, 498-500

Objet : démolir et reconstruire un immeuble d'appartements

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SA **Société d'Hypothèque et de Capitalisation** (H.K.M.)

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

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre IV - Article 13 : maintien d'une surface perméable;

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre II - Article 5 : hauteur de la façade avant;

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte 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 proposait initialement la démolition de l'immeuble actuel comprenant un rez-de-chaussée commercial et un bureau de gestion avec un logement unifamilial sur les deux étages supérieurs, et la construction d'un nouvel immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial avec entrée séparée pour les trois logements situés aux étages;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/09/2013 au 10/10/2013 et que 2 remarques ont été introduites portant sur l'imperméabilisation de la parcelle, le manque de garages, le respect de la prescription relative à l'amélioration des qualités végétales du plan régional d'affectation du sol et les nombreuses dérogations;

Considérant que la commission de concertation réunie en séance du 25/10/2013 a émis un avis défavorable unanime sur la demande;

Considérant que cet avis était essentiellement motivé par:

- le grand nombre de dérogations sollicitées aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I : profondeur, hauteur, toiture – titre II normes d'habitabilité – titre IV : accessibilité aux personnes à mobilité réduite – titre VIII : parking) et du règlement communal sur la bâtisse (lucarne);
- le fait que la présence de l'immeuble d'angle présentant un gabarit plus important ne

justifiait pas les dérogations sollicitées en termes de gabarit, et que le bon aménagement des lieux implique également que soient pris en compte les immeubles directement contigus;

- la perte d'ensoleillement et de lumière pour l'immeuble situé directement à sa droite, vu la profondeur excessive du projet et la rehausse du mur mitoyen qu'il implique;
- l'utilisation du local deux-roues et son accessibilité non garanties;

Considérant que le manque d'informations quant à l'état sanitaire du bien qui justifierait la démolition de l'immeuble a été comblé par les photos apportées en séance du 25/10/2013 démontrant le mauvais état du bâtiment et justifiant la démolition;

Considérant que des pistes avaient été données concernant l'occupation totale de la parcelle qui pou-pouvait être envisagée vu la volonté de conserver le commerce, vu la faible profondeur de la parcelle et l'aménagement de toitures végétales au rez-de-chaussée et au premier étage avec puits drainant tel que proposé en séance; l'acceptation de la dérogation en profondeur au 1er étage à condition de diminuer la profondeur de la terrasse à maximum 3m;

Considérant par contre que la dérogation en profondeur au niveau du 2ème étage n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'atténuer l'impact du volume projeté pour limiter la perte de luminosité;

Considérant que la dérogation en matière de parking pourrait être justifiée par le maintien d'un commerce;

Considérant que l'architecte avait évoqué lui-même en séance que plusieurs dérogations pouvaient être supprimées;

Considérant que l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire a été sollicitée dans un courrier daté du 13/11/2013;

Considérant que des plans modifiés ont été réceptionnés au service de l'urbanisme en date du 20/12/2013;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées:

- le volume a été diminué au niveau du 2ème étage vu que le projet s'aligne sur l'immeuble voisin le plus profond;
- la hauteur de la façade et le profil de la toiture ont été abaissés de manière à supprimer les dérogations : la corniche est alignée sur celle de l'immeuble voisin le plus haut et le faîte et les pans de toiture s'alignent sur la toiture la plus haute;
- le gabarit de la lucarne arrière a légèrement été réduit même si la hauteur dépasse le maximum autorisé par le règlement communal sur la bâtisse (au lieu de 1,25m);
- le programme prévoit toujours 3 logements mais 2 studios et un appartement de deux chambres plutôt que 2 appartements d'une chambre et un de deux chambres;
- les normes d'habitabilité sont respectées;
- l'espace rangement vélos est toujours placé au sous-sol mais accessible par un escalier à pente réduite et pourvu d'une rampe afin de pouvoir emprunter l'escalier accompagné d'un vélo;
- le bâtiment n'étant plus équipé d'un ascenseur, les parties communes ne doivent plus être accessibles aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que la dérogation en profondeur vu la couverture totale de la parcelle est acceptable étant donné l'aménagement de toitures vertes prévues au rez-de-chaussée et au 1er étage qui compensent de manière positive cet aspect;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de limiter la surface de la terrasse du studio du 2ème étage de manière à augmenter la surface de la toiture végétale, notamment vu l'orientation nord de la façade arrière;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un local deux roues dont les dimensions sont en adéquation

avec le nombre de logements au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant en effet que ce local serait le bienvenu tenant compte du fait que le nouvel immeuble ne propose pas d'emplacement de parking et que l'ensemble du rez-de-chaussée est entièrement bâti;

Considérant que ce local impliquerait une légère diminution de l'espace commercial qui s'étend sur l'ensemble du rez-de-chaussée sans remettre cette destination en péril;

Considérant qu'en façade à rue, il y a lieu de prévoir un soubassement dans le bas de la vitrine;

AVIS FAVORABLE à condition:

- limiter la profondeur de la terrasse du 2ème étage à 1,50m;
- prévoir un local deux roues dont les dimensions sont en adéquation avec le nombre et le type de logements facilement accessible au rez-de-chaussée;
- prévoir un soubassement dans le bas de la vitrine.

Abstention du service public régional de Bruxelles Direction des *Monuments et des Sites* ainsi que l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

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

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014

Demande de permis d'environnement (42/13)

Point: 12 à 16:45 h

Localisation : rue Vervloesem 147
Objet : exploitation de nouvelles installations
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°6bis du 10/09/1966 (rev. Le 15/12/1981)
Demandeur : ACP **LAUTARET GALIBIER ISERAN**
Motifs : rubriques 40a, 68b, 88 3b
Enquête : du 16/01/2014 au 30/01/2014
Plaintes/Remarques : néant
Argumentation : néant

Avis :

Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité d'installations existantes ;

Considérant que la ventilation du parking se fait de manière naturelle ;

Considérant la présence d'une citerne à mazout, qu'il y a lieu de se conformer à l'ordonnance sol ;

Considérant qu'il y a lieu d'encourager les modes de transports actifs ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Fournir une reconnaissance d'état du sol
- Proposer un local vélo de bonnes dimensions, ou à défaut justifier l'impossibilité de le réaliser.

Abstention du service public régional de Bruxelles Direction des Monuments et des Sites.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18155)

Point: 13 à 17:00 h

Localisation : Boulevard de la Woluwe, 46

Objet : aménager la zone de recul, construire un abri de verre en façade avant et une pergola en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : ASBL **FEBIAC**

Motifs : - dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I
- Chapitre IV - Article 11: construction en zone de recul.

Enquête : du 23/01/2014 au 06/02/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le demandeur ne nous explique pas en quoi la rampe PMR est aujourd'hui impraticable

- l'intervention concernant l'élévateur nous semble trop lourde à cet endroit

- demandent que la possibilité d'entamer la rampe parallèlement au trottoir sur le bord de la zone de recul soit étudiée

- demandent que la commission de concertation émette un avis défavorable en ce qui concerne la zone de recul

Avis :

Avis de la commission de concertation du 21/02/2014

AVIS REPORTE pour compléments d'information (détails techniques de l'intervention, compatibilité avec le projet de réaménagement du boulevard, nombre d'emplacements de parking existants, ...)

Avis de la commission de concertation du 14/03/2014

AVIS REPORTE en attente des documents demandés.

Avis de la commission de concertation du 04/04/2014

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

Considérant que la demande vise à aménager une construction en zone de recul (monte-charge) et une pergola en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 11, chapitre IV, titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement et entretien des zones de recul) en ce qu'elle prévoit une construction dans la zone de recul de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 23/01/2014 au 06/02/2014 et qu'une remarque a été émise;

Considérant que cette remarque relève le fait qu'aucune explication n'a été donnée quant à l'état de la rampe pour personnes à mobilité réduite existante et quant à son caractère impraticable;

Considérant que le projet prévoit de réaménager le parvis d'entrée de l'immeuble afin de le rendre plus accueillant et accessible pour tous (usagers communs, personnes à mobilité réduite et livraisons);

Considérant qu'il existe déjà une rampe pour personnes à mobilité réduite;

Considérant que cette rampe sera remplacée par un élévateur monte-charge qui servira tant aux personnes à mobilité réduite qu'aux livraisons nécessaires au fonctionnement des bureaux;

Considérant que l'élévateur sera protégé par une structure en verre d'une hauteur de 3m40 par rapport au niveau du trottoir;

Considérant que cette structure présentera une longueur de 5m64 sur une largeur de 2m90;

Considérant qu'il s'agit ici d'aménager en zone de recul une construction qui présentera un impact visuel certain;

Considérant en effet que cette construction se situe à plus de 4m de la façade avant de l'immeuble;

Considérant que cette construction sera fort proche de la voie publique;

Considérant que cette structure se situera dans l'axe des zones de recul du boulevard de la Woluwe;

Considérant qu'aucun renseignement n'a été transmis quant à l'état de la rampe existante ou quant à son usage;

Considérant dès lors que l'aménagement de ce monte-charge et de la structure en verre pourraient être évités par l'utilisation de la rampe actuelle ou dans le cas où cette dernière serait impraticable par l'aménagement d'une nouvelle rampe pour personnes à mobilité réduite réduisant ainsi l'impact visuel d'une construction dans la zone de recul de l'immeuble;

Considérant qu'aucune des informations demandées, malgré les demandes répétées, n'a été apportée de manière à motiver la demande de dérogation de construction en zone de recul;

Considérant dès lors qu'il est impossible d'accepter cette dérogation;

Considérant qu'au rez-de-chaussée arrière, le projet prévoit également l'aménagement d'une pergola en aluminium thermolaqué (de même finition que les châssis existants en façade arrière);

Considérant qu'il existe déjà une terrasse de plain-pied dans le jardin arrière;

Considérant que la nouvelle pergola viendra recouvrir cette terrasse et présentera une hauteur de +/- 3m;

Considérant qu'il existe une barrière végétale (arbres à haute tige) qui délimite les limites de propriété entre le n° 46 boulevard de la Woluwe et les habitations situées rue Vandenhoven;

Considérant donc que l'impact visuel de cette pergola sera réduit;

Considérant qu'il ne s'agit pas ici d'un volume fermé;

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul et la construction d'un abri de verre dans cette même zone.

AVIS FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement en ce qui concerne l'aménagement d'une pergola en façade arrière de l'immeuble.

Abstention du service public régional de Bruxelles direction des *Monuments et des Sites* .

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 398 de la réunion du vendredi 04/04/2014.

Demande de permis d'urbanisme (18201) Point: 14 à 17:15h

Localisation : Avenue de Mai, 161

Objet : construire une extension au deuxième étage en façade arrière, isoler et rehausser la toiture, isoler le pignon en façade latérale de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame

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

Enquête : du 13/02/2014 au 27/02/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : -s'opposent à l'isolation du pignon de la façade latérale

Avis :

Avis de la commission de concertation du 14/03/2014

AVIS REPORTE sous réserve de fournir un relevé contradictoire de la largeur de l'allée latérale du voisin de droite.

Avis de la commission de concertation du 04/04/2014

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 construire une extension au deuxième étage en façade arrière, à isoler et à rehausser la toiture, et à isoler le pignon en façade latérale de l'immeuble;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 13/02/2014 au 27/02/2014 et qu'une plainte a été introduite;

Considérant que le projet présente, en effet, une dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I – Chapitre II – Article 6: (toiture) en ce que la rehausse de la toiture dépassera le profil de la construction voisine (n°159);

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

Considérant que l'aménagement intérieur du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1er étage de l'immeuble resteront inchangés;

Considérant qu'une extension sera réalisée au 2ème étage en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que la façade arrière sera prolongée en hauteur jusqu'au niveau +10m60;

Considérant que cette extension sera isolée par l'extérieur et viendra s'aligner sur la profondeur globale du bâtiment;

Considérant que la terrasse existante sur la toiture plate du 1er étage sera maintenue;

Considérant que la couverture de la toiture sera remplacée à l'identique;

Considérant que l'esthétique de l'immeuble ne sera pas modifiée;

Considérant que les éléments patrimoniaux de façade seront maintenus (notamment la «crossette de pignon»);

Considérant cependant que les châssis repris sur les plans ne reprennent pas les mêmes divisions que les châssis existants;

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme qu'il s'agit d'une erreur de dessin et que les châssis sont bien remplacés à l'identique des châssis existants;

Considérant que les propriétaires de l'immeuble situé avenue de Mai 163/165/167 s'opposent au placement de l'isolation sur le mur mitoyen car cette isolation sera placée dans leur propriété;

Considérant qu'en séance publique, le plaignant a expliqué que le placement de l'isolation ne permettra plus de passer un vélo entre la voiture garée dans l'allée et l'immeuble;

Considérant que vérification faite sur les plans d'origine de l'immeuble du plaignant (n°2664), il apparaît que ladite zone latérale n'est pas mentionnée comme zone carrossable et qu'aucun véhicule automobile, dès lors, ne peut y stationner;

Considérant que le mur pignon mitoyen de droite sera entièrement isolé par l'extérieur et recouvert par des briquettes;

Considérant que cette isolation ainsi que le revêtement proposé se situe du côté droit de la limite mitoyenne donc dans la propriété voisine (n°163/165/167 avenue de Mai);

Considérant que l'ensemble de la toiture sera isolée par l'extérieur afin d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement;

Considérant que ce bâtiment présente déjà le profil le plus important;

Considérant dès lors que toute intervention d'isolation par l'extérieur de l'immeuble entraînera une augmentation du profil et donc une dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné qu'elle est motivée par l'amélioration des performances énergétiques;

Considérant, en effet qu'en séance l'architecte a précisé que l'isolation par l'extérieur était préférable du point de vue technique qu'une isolation par l'intérieur qui engendrerait des ponts thermiques par la rupture d'isolation au droit des planchers;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une façade pignon aveugle qui permet encore plus facilement la pose d'une isolation par l'extérieur;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I – Chapitre II – Article 6 (toiture) est accordée.

