

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/614427/2017 (1)**

- Localisation : Rue Vergote de 24 à 26
- Objet : démolir une maison de style néoclassique et construire un immeuble de 14 appartements, construire un parking souterrain de 28 emplacements de parking, transformer un hôtel de maître en immeuble de 13 appartements en modifiant la toiture et abatte 2 arbres à haute tige
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. GILLION DEVELOPMENT représentée par Monsieur Jean-François SMETS
- 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)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)  
dérogation à l'art. 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade à rue)  
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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation)  
application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant)  
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 l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017
- Plaintes/Remarques : 164
- Argumentation : - l'ensemble du projet est beaucoup trop dense  
- opposition à la démolition, maison inscrite à l'inventaire du patrimoine (mérite d'être préservée)

- s'opposent à l'abattage des arbres
- s'opposent aux demandes de dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur
- il faut supprimer la colonne de terrasses du projet
- troubles excessifs causés au voisinage
- demandent l'éloignement de la rampe des lieux de vie
- déclivité de la rampe trop importante, porte de garage sans retrait p/r à la rue
- sur cette petite section de rue +- 100 véhicules vont sortir et rentrer (2 bouches de garage existantes en face)
- quid mobilité ?
- demandent un éclaircissement sur la limite réelle de la zone verte
- sommes très inquiets des nombreux manquements dans ce dossier

Avis :

Considérant que la demande est située partiellement en zone d'habitation et partiellement en zone de parc du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à démolir une maison de style néoclassique et à construire un immeuble de 14 appartements, à construire un parking souterrain de 28 emplacements de parking, à transformer un hôtel de maître en immeuble de 13 appartements en modifiant la toiture et à abattre 2 arbres à haute tige ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2017 au 09/06/2017 pour les motifs suivants :

- en application de l'article 153, §2 du CoBAT, le projet dérogeant au titre I, articles 4, 6 et 10 du règlement régional d'urbanisme ;
- en application de l'art. 124 du CoBAT (mesures particulières de publicité à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- en application de l'art. 153 §2.al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- en application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation)
- en application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant)
- en application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidences (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)

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- en application de l'art. 207 §1.al.4 du CoBAT (bien inscrit à l'inventaire)

et que 164 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur

- la trop forte densité,
- la démolition de la maison inscrite à l'inventaire du patrimoine,
- l'abattage des arbres,
- le nombre de dérogations et la taille des dérogations au règlement régional d'urbanisme et plus particulièrement en ce qui concerne la profondeur et la hauteur,
- les incidences négatives sur le voisinage (mobilité, bruit, éclairage naturel, ...),
- la limite réelle de la zone verte,
- manquements dans le dossier ;

**Considérant qu'en ce qui concerne le cadre bâti environnant :**

Considérant que le bien classé « Maison Art Nouveau » au n°36A se situe à proximité directe de la parcelle de la demande ;

Considérant que la rue est caractérisée par des maisons de styles différents de gabarit R+1+T et des petits immeubles à appartements de gabarit R+3, avec à plusieurs endroits des 'respirations' vertes sous forme de zones latérales verdurisées, plusieurs beaux arbres parfois remarquables visibles depuis l'espace public, des belles zones de reculs, et une zone de parc en intérieur d'îlot ;

Considérant que ponctuellement, des bâtiments plus importants sont présents, tels que l'Institut des Dames de Marie au n°40, et deux immeubles d'appartements plus importants en face du projet, situés sur la commune de Schaerbeek ;

Considérant que la maison située au n°24 est une maison de type 3 façades avec un gabarit de R+1+T ; qu'elle profite d'une zone latérale de +/-12m sur laquelle se situent un petit volume (garage) à front de rue et un bel arbre ; qu'un mur pignon d'attente est présent sur la limite mitoyenne de droit ;

Considérant que la construction du parking contrevient à la prescription 0.6 du PRAS car il supprime une très grande zone de pleine terre en intérieur d'îlot et que cet intérieur d'îlot est un espace de haute qualité qui se fait de plus en plus rare en région Bruxelloise et qu'il y a donc lieu de le préserver ;

Considérant de plus que le projet prévoit l'abattage de deux arbres datant de la moitié du 19ème siècle, et la suppression de la verdurisation le long des limites parcellaires avec les jardins voisins, étant donné la construction du parking jusqu'aux limites parcellaires, ce qui contrevient aussi à la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol et ne permet pas un aménagement qualitatif des jardins et ses abords ;

Considérant que l'implantation de l'arbre remarquable au n°28 ne semble pas être renseignée correctement sur les plans d'implantation et qu'il convient de mettre en place toutes les mesures de protection nécessaires à sa conservation ;

**Considérant qu'en ce qui concerne les éléments patrimoniaux des biens :**

Vu l'avis défavorable du service « planification, projets, protection du patrimoine » libellé comme suit :

« Rue Vergote 24

Le projet consiste en la démolition d'une maison unifamiliale de style néoclassique et la construction d'un immeuble de logements et d'un parking souterrain.

Le service n'est pas favorable à la démolition et considère que des alternatives devraient être envisagées, comme la restauration ou la transformation respectueuse du patrimoine.

Cette maison néoclassique datant d'avant 1899 présente en effet un intérêt patrimonial certain. Le patrimoine néoclassique n'étant pas légion à Woluwe-Saint-Lambert - les exemples les plus remarquables sont le château Malou et la Maison des Tilleuls – elle mérite déjà à ce titre d'être préservée.

La maison est de plus reprise à l'inventaire régional du patrimoine architectural. Elle est représentative de son style par ses façades enduites et peintes, la distribution régulière des fenêtres de la façade à rue, les denticules de la corniche et la porte à jours munie de grilles. Les châssis de la façade à rue semblent être d'origine. L'ancienne remise en briques et en bois, dans laquelle un garage a été aménagé, daterait de 1900.

Au niveau urbanistique, le fait que le front bâti ne soit pas continu est assez typique du rythme des constructions de la rue Vergote. Dans cette rue, on a régulièrement une enfilade de quelques maisons suivie d'un espace ouvert, non construit. Cette organisation historique, qui apporte une respiration et un rythme, mérite d'être conservée. L'arbre présent devant l'entrée participe également à cette aération.

Le projet tel qu'envisagé densifierait trop intensément la rue et le quartier.

### Rue Vergote 26

Le projet consiste en la transformation d'un hôtel de maître en immeuble de 13 appartements en modifiant la toiture.

Ce vaste hôtel de maître de style Beaux-Arts, datant de 1916, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le projet conserve en grande partie les façades, ce qui est positif. L'intervention au niveau des trois lucarnes centrales de la façade à rue nous semble trop importante ; elle pourrait être moins marquée.

Le nombre de logements prévus dans le bâtiment nous paraît trop important, rendant l'occupation trop dense. De plus, les transformations prévues ne permettront pas de conserver l'intérêt patrimonial de l'intérieur. Les décors intérieurs, par exemple, ne pourront être conservés dans le projet tel que présenté »

Considérant que la démolition de la maison au n°24 ne peut en aucun cas être autorisée vu son importance au niveau patrimoine et l'intérêt historique au niveau communal et plus particulièrement :

- le fait que la maison est un des seuls exemplaires d'une architecture néoclassique, conçue avant 1899 dans la commune,
- le fait que la maison présente de beaux espaces, des hauteurs sous plafonds luxueux et a maintenu jusqu'à ce jour la majorité des éléments patrimoniaux originaux et ce en intérieur (cheminées, parquet, moulures, escalier, ...) et à l'extérieur (corniches, encadrements, fenêtres, ...),
- le fait que, bien que la maison nécessite de grands travaux d'amélioration et de rénovation, elle se trouve dans un bon état au niveau structurel,
- le fait que l'implantation et sa conception sous forme de 3 façades avec une zone de jardin latérale permet une respiration dans la rue, qui elle-même est caractérisée par plusieurs implantations similaires, ce qui est important à garder ;

Considérant qu'une transformation / extension lourde de la maison n°24 pourrait être envisagée, tout en respectant le patrimoine et en prévoyant une intervention beaucoup plus légère et discrète

le long du mur pignon d'attente à droite, permettant un éventuel accès à un futur sous-sol ;

Considérant que la création de 2 terrasses en partie avant de la toiture de la maison au n°26 en maintenant l'œil de bœuf comme élément isolé de la toiture dénature fortement l'esthétique de la façade avant;

Vu l'avis défavorable du collège des bourgmestre et échevins du 20/06/2017 de la commune de Schaerbeek ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 05/05/2017 libellé comme suit :

« La typologie du n°24 laisse penser qu'il pourrait s'agir d'un bâti néoclassique plus ancien que 1899 et, en tout cas, d'un témoin de ce type d'architecture (début 2<sup>e</sup> moitié du 19<sup>e</sup> ?) parmi les plus anciens de la rue. Une étude historique permettrait de le préciser. La CRMS estime en outre que l'architecture néoclassique présente une grande flexibilité et offre un grand potentiel d'adaptation à de nouvelles fonctions. Elle s'oppose dès lors à la démolition du n°24 et plaide pour sa rénovation / réhabilitation, qui constituerait une opération immobilière moins ambitieuse mais plus favorable au cadre de vie des riverains.

Pour l'hôtel de maître situé au n°26, la Commission ne s'oppose pas à sa transformation en plusieurs logements. Mais elle demande de revoir le programme à la baisse de manière à conserver la lisibilité des pièces d'apparat et leur décor (pas de cloisonnement des belles pièces), de renoncer à la fermeture du vestibule d'entrée vers le jardin, de déplacer l'implantation du nouvel ascenseur dans un espace secondaire et de moindre qualité. Elle demande également de conserver la typologie de la toiture d'origine (pas de sur-occupation des combles, ni de lucarnes combinées aux œils-de-bœuf sans rapport avec l'architecture du bâtiment).

En outre, les biens disposent encore d'un vaste jardin, véritable poumon vert en intérieur d'îlot. La CRMS encourage sa conservation et celles des arbres remarquables et de la masse végétale, visibles depuis l'espace public, car ils participent pleinement à l'attrait du quartier.

Par conséquent, la Commission demande de conserver et de restaurer les deux immeubles qui témoignent de l'architecture néoclassique et beaux-arts et participent au paysage architectural de qualité du quartier. Elle attire l'attention du maître de l'ouvrage sur la valeur patrimoniale indéniable de ces biens ainsi que du jardin et recommande de tirer parti de leurs qualités intrinsèques, véritables attraits pour de nombreux bruxellois. »

Considérant que la commission de concertation souscrit à cet avis ;

### **Considérant qu'en ce qui concerne la densité du projet :**

Considérant que la demande prévoit 27 nouveaux logements avec un parking pour 28 voitures ; que le programme pour la partie située au n°24 (démolition / reconstruction) n'est pas acceptable vu les explications ci-dessus ;

Considérant que la demande prévoit également une trop grande densité pour la maison située au n°26 qui elle est maintenue ;

Considérant qu'il n'y a aucun rapport cohérent entre le bâtiment de caractère avec ses hauts plafonds et embellissements intérieurs luxueux, et la division en petites unités ;

Considérant que les différents étages sont trop morcelés et présentent une densification trop forte ; que le fait de mettre des petits studios et un nombre exagéré de différents logements avec leurs locaux techniques nécessite des répartitions trop petites, une déstructuration complète des beaux volumes existants et la suppression de trop d'éléments de « petit patrimoine » ;

Considérant qu'il manque une cohérence entre le caractère luxueux de la maison existante, et le projet peu qualitatif en interne (par exemple : studio monoface en demi sous-sol) ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire considérablement le nombre de logements afin de permettre que au minimum le rez-de-chaussée soit maintenu dans son entièreté comme une entité (quitte à prévoir une autre affectation) et de maintenir la valeur intrinsèque des différentes pièces, couloirs,

peintures murales, moulures, portes etc...);

Considérant que les interventions en toiture de la maison au n°26 sont peu respectueuses par rapport au bâti existant et sont trop massives par rapport aux différentes façades ;

Considérant que la hauteur sous plafond des logements aménagés au sous-sol du n°26 déroge au règlement régional d'urbanisme mais que la dérogation est peu importante (2.45m au lieu de 2.5m) ;

Considérant cependant que l'aménagement du logement studio aménagé en sous-sol mono orienté sur la rue n'est pas idéal car il est en contact direct avec le bruit des passants, gaz d'échappement, ce qui diminue fortement son habitabilité;

Considérant que l'aménagement de l'appartement 3 chambres et du studio au rez-de-chaussée et au 1er étage ne respecte pas les espaces d'origine en les cloisonnant ce qui dénature fortement les éléments patrimoniaux de ce grand hôtel de maître;

### **Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations :**

Considérant que la demande déroge à plusieurs articles des règlements régionaux et communaux d'urbanisme ; et que ces dérogations n'avaient pas été sollicitées ni motivées par le demandeur ;

Considérant en effet que la demande déroge :

- à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction,
- à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la toiture,
- à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les éléments techniques en toiture,
- à l'art. 10 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les éléments en saillie sur la façade à rue ?
- à l'art. 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la collecte des eaux pluviales (0m<sup>3</sup> prévu dans l'annexe I, +/-100m<sup>3</sup> minimum imposé pour la nouvelle construction)
- à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur des lucarnes (hauteurs non renseignées sur les coupes, maximum autorisé est de 1.25m),
- à l'article 108bis du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne le bassin d'orage (32.6m<sup>3</sup> prévu dans l'annexe I, +/- 50m<sup>3</sup> minimum imposé pour la nouvelle construction) ;

Considérant qu'il y a plusieurs incohérences entre les plans, la représentation 3D, la représentation de la situation existante à plusieurs endroits et les incohérences entre l'annexe I et les plans d'égouttage en ce qui concerne les citernes et bassins ;

Considérant que les dérogations ne sont pas acceptables étant donné la trop forte densité du projet et les incidences sur la mobilité et le patrimoine, le gabarit excessif du nouveau volume, la démolition non acceptable de la maison au n°24, la grande augmentation de la superficie non perméable, la dévalorisation de la verdure en intérieur d'îlot et le manque de motivation sur les dérogations de la part du demandeur ;

Vu qu'aucune proposition de charges n'a été reprise dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

**AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté, Commune de Woluwe-Saint-Lambert, Citydev, BDU-DMS et IBGE.** Le représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

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

## **COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 10h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/597699/2016 (2)**

Localisation : Rue des Déportés 14

Objet : démolir l'annexe arrière (R+1), construire en façade latérale une annexe (R) et en façade arrière une extension (R+1) et modifier la façade à rue de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Patrick et Raphaëlle de Cartier d'Yves - de Maere d'Aertrycke

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)

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)

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

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - nous sommes opposés au projet (maison 3 façades avec des fenêtres) :

- diminution de la luminosité, risque que ça ressemble à un coupe-gorge, assombrissement de toute la façade droite

- la démolition et reconstruction à l'arrière de la maison nous privera de lumière et de soleil

- sommes propriétaires du mur voisin (n°14) à partir du 1<sup>e</sup> étage

  - nous signalons le nombre important de dérogations

  - supprimer le retrait latéral d'une des deux bâtisses reviendrait à condamner le retrait latéral voisin (qualité architecturale soignée de la façade latérale de la maison de gauche)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 18/11/2016 :

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

*Considérant que la demande vise à démolir l'annexe arrière (R+1), à construire en façades latérale et arrière une extension (R+1) et à modifier la façade à rue de l'immeuble ;*

*Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'aucune réclamation n'a été introduite dans les délais ;*

*Considérant que la maison actuelle est composée de quatre chambres, une salle de bains, une cuisine, un living et une salle à manger ; que la demande propose un agrandissement de 88m<sup>2</sup> avec un programme très chargé ;*

*Considérant néanmoins que la superficie des locaux avec une hauteur sous plafond de moins de 2.20m n'a pas été comprise dans les superficies existantes, telles que définies par le règlement d'urbanisme ;*

*Considérant en effet que la demande vise plus précisément à rénover totalement la maison et à construire une extension sur deux niveaux en façade latérale et en façade arrière, pour permettre de :*

- *augmenter le nombre de chambres de 4 à 5,*
- *rajouter un bureau,*
- *augmenter le nombre de salles de bains de 1 à 2,*
- *augmenter le nombre de wc de 1 à 3*
- *rajouter un local à vélos,*
- *créer un nouveau hall d'entrée,*
- *créer un nouveau local technique,*
- *modifier et agrandir la cuisine,*
- *rajouter une salle de jeu ;*

*Considérant que la nouvelle construction est implantée sur la mitoyenneté ; que la maison voisine de gauche est implantée avec un recul ;*

*Considérant que le recul latéral actuel de la maison existante est supprimé pour y construire l'extension, ce qui est en dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et que cette implantation ne répond pas au bon aménagement des lieux étant donné :*

- *les faibles reculs latéraux du bâtiment voisin de gauche (n°16) et de la maison actuelle par rapport à la limite mitoyenne,*
- *l'impact de l'intervention au niveau de la luminosité sur la zone latérale du n°16; qu'en effet la distance entre façades est actuellement 3.13m, ce qui doit être maintenu sur la plupart de la profondeur de la maison,*
- *la qualité architecturale de la maison de gauche, présentant une façade latérale soignée, détaillée et présentant plusieurs fenêtres,*
- *la présence d'un porche d'entrée au coin de la maison n°16, renforçant ainsi l'importance du maintien des reculs suffisants ;*

*Considérant que l'extension en façade avant présente peu de qualités architecturales ;*

*Considérant néanmoins qu'une petite intervention ponctuelle de +/- 4.50m de profondeur le long de la mitoyenneté pourrait s'envisager vu la présence du pignon aveugle, ce qui permettra de réorganiser la circulation et de retrouver plus d'espace habitable d'une taille confortable ;*

*Considérant que l'extension en façade arrière est trop profonde, vu son implantation sur la mitoyenneté ;*

*Considérant néanmoins qu'une extension à l'arrière est envisageable vu la présence d'un grand mur d'attente à droite de la parcelle et en tenant compte d'un recul latéral suffisant de 1.90m à gauche qui permettra un meilleur éclairage naturel des pièces ;*

*Considérant que la demande déroge à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional*



*d'urbanisme en ce que l'extension à l'arrière dépasse le profil des deux voisins en hauteur et en profondeur ;*

*Considérant que les dérogations sont acceptables par rapport au voisin de droite vu leur faible taille, mais que le dépassement du profil du voisin de gauche ne l'est pas, vu l'implantation inadaptée des extensions ; qu'un recul latéral est dès lors nécessaire ;*

*Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme en ce que la demande prévoit une finition en crépi sur isolant, sans néanmoins dépasser l'alignement en façade ; que cette dérogation est néanmoins acceptable vu le respect de l'alignement, et les qualités techniques de ce type de revêtement sont meilleures actuellement ;*

*Considérant que la demande déroge à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de façade de l'extension latérale est plus basse que les hauteurs des corniches des bâtiments voisins ; que cette dérogation pourrait être acceptable moyennant une réduction en profondeur de cette annexe et un traitement de façade plus qualitatif ;*

*Considérant de tout ce qui précède que le programme demandé est très important et que la volumétrie proposée ne s'intègre pas dans le cadre bâti ; que dès lors la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

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

*Les dérogations sollicitées sont refusées.*

Avis de la commission de concertation du 23/06/2017 :

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/11/2016, les demandeurs ont sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans leur courrier du 30/11/2016, réceptionné le 02/12/2016 ;

Considérant que les principales remarques portaient sur :

- l'extension latérale sur toute la profondeur de la maison engendrant une dérogation qui n'est pas acceptable,
- la trop grande profondeur de l'extension arrière,
- l'implantation inadaptée des extensions par rapport au voisin de gauche,
- le programme très important,
- la mauvaise intégration de la nouvelle volumétrie dans le cadre bâti ;

Considérant en effet que pour ces différentes raisons, la première version du projet ne répondait pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation du 18/11/2016 proposait des pistes claires précisant dans quelles conditions les diverses dérogations pourraient être acceptables ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 10/04/2017 ;

Considérant que ceux-ci ont été soumis à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 et que cinq réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces observations portent essentiellement sur l'opposition au projet, la diminution de luminosité, le nombre important de dérogations ;

Considérant que la version corrigée ne tient pas compte de toutes les remarques émises lors de la commission de concertation précédente ;

Considérant en effet que l'extension latérale est limitée au rez-de-chaussée mais qu'elle se développe néanmoins sur une profondeur de 11,19m alors qu'il avait été précisé qu'une intervention ponctuelle de +/-4,50m le long de la mitoyenneté pourrait s'envisager ;

Considérant de plus que même si cette extension latérale a été placée en recul de 3,40m par rapport à l'alignement afin de préserver le porche sur l'angle de la maison voisine de gauche n°16,

la profondeur totale a été augmentée portant le dépassement de la construction voisine de gauche de 1,32m à 1,95m ;

Considérant que l'avis de la précédente commission de concertation proposait une extension arrière plus profonde vu l'existence d'un mur mitoyen en attente du côté du voisin de droite mais en présentant un recul minimum de 1,90m par rapport à la limite de propriété avec le n°16, permettant ainsi de réorganiser la circulation et de retrouver un espace habitable confortable ;

Considérant que le programme a été légèrement diminué vu que le nombre de chambres est limité à quatre ;

Considérant que le projet modifié s'est limité à certaines interventions minimales sans prendre en considération tous les éléments repris clairement dans l'avis de la commission de concertation ;

Considérant dès lors que le projet ne peut être accepté que moyennant le respect des conditions émises ci-dessous ;

Considérant en effet que le projet ne tient toujours pas suffisamment compte de l'implantation de l'immeuble voisin de gauche et ne tire pas suffisamment parti de la situation de l'immeuble de droite ;

Considérant en effet que l'intervention au niveau du rez-de-chaussée a encore un impact trop important sur la luminosité du rez-de-chaussée du n°16 puisque la distance actuelle entre façades de 3,13m n'est élargie qu'au niveau du porche d'angle sur une profondeur de 3,40 et que la profondeur de l'extension arrière au niveau de la limite de propriété a même été augmentée de 0,60m ;

Considérant que l'extension de la maison est envisageable mais qu'il y a lieu de tenir compte non seulement des particularités de la parcelle mais également des particularités des constructions voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le nouveau mur à placer le long de la limite mitoyenne entièrement sur la propriété du demandeur ;

**AVIS FAVORABLE tel que présenté unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de Bruxelles Développement Urbain. CityDev s'abstient.

- limiter l'extension latérale à 4,50m le long de la limite de propriété au-delà des 3,40m de recul ;
- réaliser le nouveau mur à placer le long de la limite mitoyenne entièrement sur la propriété du demandeur ;
- prévoir un retrait latéral de 1,90m pour l'extension arrière au-delà de l'extension latérale quitte à en augmenter la profondeur sans toutefois dépasser la profondeur de l'immeuble de droite.

Les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) art.6 (toiture - hauteur) ainsi que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses (art. 52 : crépi) sont accordées en application de l'art.126§6 du CoBAT.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/597561/2016 (3)**

Localisation : Avenue Georges Henri 393

Objet : réhabiliter l'entrepôt existant en intérieur d'îlot en un logement unifamilial et un espace de bureaux et changer la destination d'une remise en espace de bureaux à l'arrière de l'immeuble

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

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Godefroy CAMAUER

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

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - demandent de remédier aux bruits de circulation (porte d'entrée en bois remplacée par une grille)  
- sommes ici le long d'un liseré commercial et dans la zone que la commune s'efforce de revitaliser au niveau du commerce  
- la densification en intérieur d'îlot par du logement est inacceptable (imperméabilité, nuisances sonores, perte d'intimité, absence de stationnement...)  
- local vélos restreint

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri et qu'elle n'est pas contraire aux prescriptions de ce règlement ;

Considérant que la demande vise à réhabiliter un entrepôt de type industriel situé en intérieur d'îlot (le long de la limite mitoyenne avec la propriété de droite) en une maison unifamiliale de 185m<sup>2</sup> et un espace de bureaux de 120m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande vise également à rénover un espace de bureau existant de 38m<sup>2</sup> et à démonter la structure du hangar existant afin de créer un jardin de pleine terre de 200m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'une précédente demande prévoyant de transformer et de rehausser l'entrepôt situé le long de la limite de propriété de droite d'un niveau en vue d'y aménager trois logements n'a pas été poursuivie après avoir fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation du 24/04/2015 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2017 au 9/06/2017 et

que cinq réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur le fait que la demande se situe en liseré de noyau commercial, sur la densification en intérieur d'îlot et la taille du local vélos ;

Considérant que la bâtiment à rue a déjà fait l'objet du permis d'urbanisme n°20.289 délivré le 19/12/2013 tendant à sa rénovation et à l'aménagement de deux logements ;

Considérant que le projet supprime le commerce en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un immeuble situé entièrement en intérieur d'îlot sans vitrine à rue et qu'il n'est pas aisé de maintenir du commerce dans ces conditions ;

Considérant néanmoins que le projet propose plutôt une autre affectation plus adéquate vu les particularités de la parcelle, à savoir, un espace de bureaux de 120m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce nouvel espace de bureaux dispose du volume existant d'une remise située du côté gauche et rénovée en extension de celui-ci ;

Considérant qu'un autre espace de bureaux existe déjà ;

Considérant que la maison est aménagée dans le volume existant de droite sans en modifier le volume ;

Considérant que celle-ci bénéficie du jardin de pleine terre remis en état dans la demande et d'un local pour vélos de 9m<sup>2</sup> ;

Considérant que les pièces de vie du logement s'ouvrent généreusement sur le jardin et que quatre chambres et pièces d'eau sont prévues à l'étage ;

Considérant que les deux façades non mitoyennes sont isolées et garnies pour partie avec de l'enduit de teinte claire, et pour partie avec un bardage en bois de teinte naturelle ;

Considérant que les châssis sont également en bois ;

Considérant que la toiture plate est également isolée et revêtue d'une toiture végétale extensive ;

Considérant que la volumétrie existante est fortement diminuée impliquant une plus grande perméabilité du terrain ;

Considérant que l'aménagement du jardin participe à l'amélioration des caractéristiques paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que même si aucun commerce n'est maintenu sur la parcelle, le projet participera à la revitalisation de l'avenue Georges Henri par la création d'un espace de bureaux, d'un logement de grande taille, et par la diminution de construction en intérieur d'îlot au profit d'un jardin de pleine terre ;

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 11H00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/575229/2015 (4)**

Localisation : Rue Notre-Dame de 52 à 54

Objet : construire des garages devant les deux maisons unifamiliales de type trois façades, démolir l'étage sous combles et reconstruire deux étages dont le dernier sous combles, déplacer le mur mitoyen, modifier les façades et les zones de recul à l'avant des maisons

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPA N° 13 du 25/05/2000

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jean de Radiguès

Motifs : dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)  
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.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'oppose à l'aménagement des deux garages et souhaite que la zone de recul soit maintenue en jardinet de façade

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise une première fois aux mesures particulières de publicité du 24/11/2016 au 08/12/2016 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 23/12/2016, libellé comme suit :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2016 au 08/12/2016 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette plainte déplore l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°13 dénommé « DEBECKER » impose que pour les immeubles datant d'avant 1932, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites soit requis (prescription 1.7) ;

Vu le courrier de la Commission Royale des Monuments et des Sites réceptionné en date du 15/12/2016 ;

Vu que ce courrier mentionne que : « *A l'examen du projet, la CRMS estime qu'il n'y a pas de réel enjeu patrimonial. Elle recommande toutefois de respecter le gabarit environnant, de soigner les matériaux et de respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur* » ;

Considérant que la demande vise à agrandir les deux maisons existantes, à étendre le sous-sol pour la construction de deux garages, à démolir l'étage sous combles et à reconstruire deux étages dont le dernier sous combles sur les deux immeubles jumelés, à déplacer le mur mitoyen, à modifier les façades et zones de recul à l'avant des immeubles et à démolir les débarras et annexes existants à l'arrière ;

Considérant que le déplacement de ce mur mitoyen, malgré l'importance des travaux que cela implique, apporte une symétrie intéressante et permet la réalisation de nouveaux espaces de vie agréables ;

Considérant que le programme de deux maisons unifamiliales est maintenu ;

Considérant que la demande déroge au Titre 10 article 52 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la réalisation de crépi comme revêtement des façades ; que ce revêtement est néanmoins autorisé dans le plan particulier d'affectation du sol, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 7 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la distance non appropriée des deux constructions par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 8 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur projetée des deux maisons en comparaison à la moyenne des hauteurs des constructions avoisinantes ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 1.4. du plan particulier d'affectation du sol n° 13 en ce qui concerne la hauteur sous corniche de la façade avant, supérieure aux 8 mètres de hauteur maximum autorisés, et ce calculé à partir du niveau de la bordure de chaussée la plus haute ;

Considérant que les rehausses telles que présentées sont trop importantes compte tenu de l'étroitesse des parcelles ; que l'impact de la rehausse et du nouveau niveau au niveau du garage donne un caractère trop imposant au bâtiment, sans que les reculs nécessaires qui pourraient permettre de tels travaux soient présents ;

Considérant que vu l'implantation très proche des limites parcellaires du bien, ce volume et le gabarit proposés ne sont pas acceptables ; que dès lors, ces trois dernières dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'objet de la demande concerne une démolition / reconstruction plutôt qu'une transformation étant donné que le mur mitoyen, tous les planchers et une grande partie des murs extérieurs seront démolis et que dès lors des solutions alternatives et meilleures pourraient s'envisager ;

Considérant que la proposition de façade à rue est peu qualitative, qu'elle offre une typologie qui pourrait être similaire à une typologie choisie pour une façade d'appartements, et qu'elle n'est donc pas appropriée pour l'affectation existante (maisons unifamiliales) ;

Considérant que dès lors, d'autres propositions de façade à rue sont à envisager ;

Considérant que la zone de recul du projet (en tenant compte de la construction des garages, de leur accès et de l'entrée de chaque maison) présente un taux d'imperméabilisation trop important vu l'étroitesse des deux parcelles ;

Considérant en effet que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme (article 28) et au plan particulier d'affectation du sol (art. 2.1.1) en ce que le taux d'imperméabilisation de la zone de recul est beaucoup trop élevé ; que cette dérogation – non sollicitée - n'est pas acceptable dans ce quartier qui est caractérisé par de beaux jardinets en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce que la rampe de sortie des parkings présente une pente supérieure au maximum autorisé de 4% sur les 5 premiers mètres ;

Considérant de tout ce qui précède que le nombre et la taille des dérogations ne sont pas acceptables et que le projet ne s'inscrit pas dans le tissu urbain :

**AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté. »**

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a modifié sa demande ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2017 au 09/06/2017 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette plainte déplore l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que le projet modifié maintient le programme de deux maisons unifamiliales avec deux nouveaux emplacements de garage mais a été revu en termes :

- de superficie : la demande modifiée prévoit une réduction minimale de la construction hors-sol (-11,5m<sup>2</sup>) et une réduction minimale d'emprise (-5.5m<sup>2</sup>),
- d'imperméabilisation : la demande modifiée a réduit les superficies imperméables afin de supprimer les dérogations,
- d'esthétique : la façade avant a été modifiée afin de retrouver une expression qui est cohérente avec l'affectation existante (maisons unifamiliales) ;

Considérant néanmoins que la demande modifiée ne répond pas ou très partiellement aux objections de la commission de concertation précédente en ce qui concerne le gabarit et l'implantation ;

Considérant en effet que le gabarit du nouveau projet a été réduit partiellement au dernier étage à l'arrière ; qu'à l'avant, la profondeur du nouveau garage a été réduite d'1m et la façade avant a été revue ;

Considérant néanmoins que l'objet de la demande concerne toujours une démolition / reconstruction plutôt qu'une transformation étant donné que le mur mitoyen, tous les planchers et une grande partie des murs extérieurs seront démolis et que dès lors des solutions alternatives et meilleures pourraient s'envisager en termes d'implantation, gabarit et performance énergétique ;

Considérant que la demande modifiée n'a pas remédié à cette problématique et s'est contentée de modifier ponctuellement les interventions déjà proposées dans la première demande ; que la construction d'un double garage en avant plan, même s'il se situe dans une zone constructible déterminée par le plan particulier d'affectation du sol, ne correspond pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier avec de belles zones de reculs plantées et des garages intégrés dans le volume principal des maisons ;

Considérant que la demande déroge toujours au Titre I article 7 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la distance non appropriée des deux constructions par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge également toujours au Titre I article 8 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur projetée des deux maisons en comparaison à la moyenne des hauteurs des constructions avoisinantes ;

Considérant que la demande maintient également la dérogation à l'article 1.4. du plan particulier d'affectation du sol n° 13 en ce qui concerne la hauteur sous corniche de la façade avant, supérieure aux 8 mètres de hauteur maximum autorisés, et ce calculé à partir du niveau de la bordure de chaussée la plus haute ;

Considérant que les rehausses telles que présentées ont été réduites mais restent très importantes compte tenu de l'étroitesse des parcelles ; que l'impact de la rehausse et du nouveau niveau au niveau du garage donne un caractère trop imposant au bâtiment, sans que les reculs nécessaires qui pourraient permettre de tels travaux soient présents ;

Considérant que vu l'implantation très proche des limites parcellaires du bien, ce volume et le gabarit proposés ne sont pas acceptables ; que dès lors, ces trois dernières dérogations ne sont pas acceptables ;

**AVIS DEFAVORABLE tel que présenté unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations sont refusées.



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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 11h30 .

**Demande de permis d'urbanisme en vue de lotir PL/618453/2016 (5)**

Localisation : Avenue du Péage 9

Objet : Lotir le terrain

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. INVESTIMAX représentée par Monsieur Maxime DETHIER

Motifs : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et d'un côté 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 lotir le terrain déjà bâti du côté de la chaussée de Louvain ;

Considérant que la demande propose un lot accessible côté avenue du Péage en laissant un jardin pour l'immeuble situé chaussée de Louvain ayant fait l'objet du permis d'urbanisme PU/542382/2014 délivré le 26/02/2015 tendant à confirmer la division de l'immeuble en trois logements et à rénover ceux-ci ;

Considérant que le terrain présente une vingtaine de mètres de longueur côté avenue du Péage, ce qui permet la réalisation d'une construction ;

Considérant qu'une précédente demande a fait l'objet d'un refus en date du 10/11/2016 après avoir été soumise à deux reprises à l'enquête publique et avoir reçu chaque fois un avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du 06/01/2016 et du 14/10/2016 après avoir sollicité l'application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que la demande présentait plusieurs dérogations notamment en profondeur (art 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme), que le gabarit proposé ne s'intégrait pas harmonieusement aux constructions voisines, que le rapport plancher/sol et la densité étaient élevés ;

Considérant que la nouvelle demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant que la présente demande propose un lot avec une zone de construction présentant :

- A l'avant, un recul de 1,765m de la limite de la propriété avec un retrait qui rejoint ensuite l'alignement de la construction de droite sur une longueur de 3m,
- A l'arrière, un décrochement de +/-3,50m afin d'une part de s'aligner sur la construction voisine de droite et d'autre part de tenir compte de la nouvelle limite du terrain séparant le présent lot de la partie déjà bâtie du terrain tout en prévoyant un jardin pour cette construction respectant les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle depuis la chaussée de Louvain,
- Un recul latéral non constructible à gauche d'un peu plus de 5m ;

Considérant que le gabarit maximum proposé est de R+2+T ;

Considérant qu'il s'agit d'une toiture principalement à deux versants mais qu'un troisième versant est prévu sur la façade latérale ;

Considérant que les principales modifications apportées par rapport au permis de lotir refusé sont :

- La suppression de la dérogation en profondeur,
- La largeur de la zone constructible a été diminuée et la zone de recul latérale augmentée (de 3m à 5,07m),
- La profondeur de la zone constructible a été adaptée : elle s'aligne sur la profondeur du bâtiment voisin sur une plus grande longueur (8,95m au lieu de 6m) mais la profondeur au-delà (à gauche) du décrochement a été diminuée de 10,385m à 8,87m) ;

Considérant que la volumétrie de la présente demande s'intègre plus harmonieusement dans le cadre bâti vu que comme les deux profondeurs de la zone de construction ne présentent qu'un faible écart (9,89m à droite et 8,87m à gauche), la toiture à versants présente une forme moins hétérogène ;

Considérant que le recul latéral de 5m limite l'impact de la future construction sur les constructions voisines, tant par rapport à l'arrière de la construction située du côté de la chaussée de Louvain que par rapport à la construction existante atypique située à gauche ;

Considérant que le volume capable proposé tient compte des caractéristiques particulières des constructions existantes aux environs ;

Considérant que la seule dérogation encore sollicitée concerne les matériaux car les prescriptions du permis de lotir n'interdisent aucun type de revêtement ;

Considérant dès lors que le crépi et le bois proscrits par le règlement communal sur les bâtisses pourraient être utilisés ;

Considérant que cette dérogation est minime et dès lors acceptable ;

Considérant qu'en termes de destination, le logement reste principal mais qu'une profession libérale peut s'implanter au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de préciser quel type de profession libérale afin de proposer des affectations reprenant les mêmes termes que ceux du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, à savoir, bureau ou équipement d'intérêt collectif de santé,... ;

Considérant que le nombre de logements est de maximum deux unités ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser également que la fonction de logement peut également s'implanter au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant que sur les plans, chaque étage est présenté alors que dans les coupes, les planchers ont été retirés; que l'arrêté de composition de dossier pour un permis de lotir précise que les documents graphiques sont :

- Un plan de localisation,
- Un plan de la situation existante de fait et de droit,
- Un plan de lotissement,
- Un cahier des prescriptions littérales ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter les plans en tenant compte que de ce que prévoit cet arrêté, essentiellement au niveau des plans ;

Considérant en effet que ce genre de remarque a déjà été répétée lors de la précédente demande ;

Considérant qu'en ce qui concerne les prescriptions, il y a lieu de préciser que le règlement communal sur les bâtisses est en vigueur depuis 1957 ;

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

- préciser quel type de profession libérale afin de proposer des affectations reprenant les mêmes termes que ceux du CoBAT, à savoir, bureau ou équipement d'intérêt collectif de santé,... ;
- préciser également que la fonction de logement peut également s'implanter au rez-de-chaussée ;
- adapter les plans en tenant compte que de ce que prévoit l'arrêté de composition de dossier pour un permis de lotir, essentiellement au niveau des plans.

La dérogation au règlement communal sur les bâtisses (art. 52 et 55 : crépi - bois) est accordée en application de l'art.126§6 du CoBAT.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/590541/2016 (6)**

- Localisation : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet de 38 à 38b
- Objet : construire un immeuble comptant 4 logements et 6 emplacements de parking en sous-sol à front de rue de la parcelle
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. CONSTRUCTION DYNAMIC SYSTEM représentée par Monsieur Bertrand TIMPERMAN
- Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017
- Plaintes/Remarques : 166
- Argumentation : - le dossier ne peut être traité isolément, il faut tenir compte de l'ensemble de l'îlot :
- densité encore trop importante
  - imperméabilisation
  - aspect architectural
- problématique du jardin
- proposent un projet alternatif

**Avis de la commission de concertation du 23/06/2017**

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/600342/2016 (7)**

- Localisation : Chaussée de Roodebeek 350
- Objet : construire trois maisons unifamiliales sur le terrain
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. CONSTRUCTION DYNAMIC SYSTEMS représentée par Monsieur Bertrand TIMPERMAN
- Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017
- Plaintes/Remarques : 4
- Argumentation : - terrain en zone inondable d'aléa moyen (dimensionnement des citernes ?)  
- projet encore trop dense (4 chambres par logement avant 3)  
- quid normes d'habitabilité ?  
- des garages sont toujours présents  
- largeur de la parcelle très étroite pour 3 maisons  
- quid traitement des toits plats ?

Avis :

Avis de la commission de concertation du 23/12/2016 :

*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 construire trois maisons unifamiliales ;*

*Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :*

- *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)*
- *dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)*
- *dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)*
- *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)*
- *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)*
- *dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes*

*présenteront plus d'1m25 de hauteur et en ce que certaines ne seront pas implantées à minimum 1m des limites mitoyennes ;*

- *dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera présent en façade visible de la voie publique ;*

*Considérant qu'après une analyse plus approfondie du dossier, il s'avère que le projet déroge également à l'article 3 et 6, chapitre II, titre II du règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que le projet présente un total de 10 dérogations ;*

*Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 24/11/2016 au 08/12/2016 et que 10 plaintes ont été introduites ;*

*Considérant que le résumé de ces plaintes est repris ci-dessus ;*

*Considérant que le projet vise la construction de trois maisons unifamiliales mitoyennes se composant d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un espace sous combles ;*

*Considérant que chaque habitation possède un garage au niveau du rez-de-chaussée ;*

*Considérant que la parcelle (à rue) présente une largeur totale de 13m32 ;*

*Considérant dès lors que les habitations proposent une faible largeur de façade (+/-4m40);*

*Considérant que les garages présentent une largeur libre de 2m15 sur une longueur de plus de 5m ;*

*Considérant que les largeurs proposées ne garantissent pas une utilisation optimale des garages ;*

*Considérant de plus que la rue présente une faible largeur rendant les manœuvres très difficiles ;*

*Considérant que l'aménagement tel que proposé des garages ne tient pas compte du contexte environnant ;*

*Considérant qu'il y a lieu de supprimer les garages ;*

*Considérant que le rez-de-chaussée abritera également un local buanderie/local technique, un bureau ainsi qu'une terrasse extérieure ;*

*Considérant que l'implantation de l'immeuble déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les profils des deux constructions voisines seront dépassés ;*

*Considérant néanmoins que la construction ne s'implantera pas sur plus des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;*

*Considérant que la construction voisine de droite (garage) est anormalement peu profonde par rapport aux profondeurs de bâtisses existantes le long de la chaussée ;*

*Considérant donc que cette dérogation est acceptable ;*

*Considérant que la demande vise également à abattre deux arbres à hautes tiges afin de dégager les vues vers le jardin ;*

*Considérant que cette motivation n'est pas suffisante ;*

*Considérant que ces deux arbres participent à améliorer les vues vers l'arrière de l'îlot et participent au caractère vert de ce dernier ;*

*Considérant de plus que ces arbres ne compromettent pas la réalisation du projet ;*

*Considérant qu'une cave sera prévue pour chaque logement au sous-sol ;*

*Considérant qu'au premier étage, une salle à manger sera prévue ainsi qu'une cuisine et un salon ;*

*Considérant qu'une terrasse extérieure sera prévue ainsi qu'un escalier menant au jardin ;*

*Considérant que deux volées d'escaliers seront prévues ce qui induit une réduction de la surface habitable des logements ;*

*Considérant que le premier étage abritera deux chambres ainsi qu'une salle de douche ;*

*Considérant que l'étage supérieur comportera une chambre supplémentaire ainsi qu'une salle de bain ;*

*Considérant que les chambres présentes au premier étage présenteront des surfaces allant de 9,33 m<sup>2</sup> à 13,85 m<sup>2</sup> ;*

*Considérant que les chambres présentes au dernier étage présenteront des surfaces allant de 12,56 m<sup>2</sup> à 14,06 m<sup>2</sup> ;*

*Considérant que l'habitation située de côté droit ne propose aucune chambre de 14 m<sup>2</sup> ;*

*Considérant que cette habitation présente donc une dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme concernant les surfaces minimales habitables ;*

*Considérant qu'il s'agit ici d'habitations neuves ;*

*Considérant de plus qu'il s'agit de normes minimales d'habitabilité ;*

*Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que le projet déroge également à l'article 6, chapitre II, titre II du règlement régional d'urbanisme ;*

*Considérant que les habitations proposent également des portes d'entrée dont la largeur est inférieure au minimum imposé par le règlement régional d'urbanisme (à savoir 0.95m) ;*

*Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que le projet propose une façade avant qui déroge à l'article 5, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur du bâtiment dépassera la hauteur des deux constructions voisines ;*

*Considérant que les habitations présentes le long de la chaussée proposent généralement des gabarits de type rez+1+toit ;*

*Considérant que le présent projet propose un étage supplémentaire par rapport aux gabarits existants ;*

*Considérant qu'il existe des bâtiments plus hauts mais que ces derniers sont alors des immeubles à appartements ;*

*Considérant de plus que le niveau sous toiture présente des lucarnes à l'avant et à l'arrière, ce qui alourdit encore davantage le bâtiment ;*

*Considérant que le profil global proposé déroge à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les deux profils mitoyens seront dépassés ;*

*Considérant qu'il s'indique de rester dans le gabarit moyen présent le long de la chaussée et donc de proposer un immeuble de type rez+1+toit ;*

*Considérant que les lucarnes présentent également deux dérogations à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (hauteur et implantation) ;*

*Considérant que la hauteur proposée permet d'avoir des locaux habitables plus confortables dans les combles mais que cette intervention est trop massive ;*

*Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant qu'il y a lieu de supprimer les lucarnes en toiture ;*

*Considérant néanmoins que comme il s'agit de trois maisons unifamiliales indépendantes, les lucarnes ne se situeront pas toutes à minimum 1m des limites mitoyennes ;*

*Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que certaines lucarnes dérogent également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront de plus de 2m ;*

*Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que le pignon visible du côté droit sera recouvert par un crépi ce qui déroge à l'article*

*52 du règlement communal sur les bâtisses ;*

*Considérant que cette dérogation est acceptable ;*

*Considérant que le projet déroge également à l'article 10, chapitre III, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les tuyaux de descente d'eau pluviale ne seront pas intégrés dans l'épaisseur de la façade ;*

*Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que même si certaines dérogations sont acceptables (profondeur de construction et crépi notamment), la majorité des dérogations demandées ne le sont pas ;*

*Considérant le grand nombre de dérogations (10) ;*

*Considérant en effet que le gabarit (hauteur et profil) proposé ne s'intègre pas dans la typologie existante du quartier (maison unifamiliale de type rez+1+toit) ;*

*Considérant qu'il s'indique de revoir la hauteur et le profil afin de proposer un projet qui s'intègre davantage dans la typologie du quartier ;*

*Considérant que les dérogations aux normes minimales d'habitabilité ne sont pas acceptables vu qu'il s'agit d'un immeuble neuf ;*

*Considérant que l'aménagement proposé des garages ne garantit pas leur utilisation ;*

*Considérant dès lors que les garages doivent être supprimés et que des emplacements pour vélos doivent être envisagés ;*

*Considérant cependant que le nombre d'unités d'habitation peut être maintenu ;*

*Considérant que de façon générale, le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;*

*Considérant dès lors qu'il ne peut être accepté en l'état ;*

*Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet afin de rencontrer les remarques reprises ci-dessus ;*

### **AVIS DEFAVORABLE**

Avis de la commission de concertation du 23/06/2017 :

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 des plans modifiés ont été déposés en date du 27/03/2017 suite à l'avis défavorable émis par la précédente commission de concertation;

Considérant qu'une seconde enquête publique a été organisée du 26/05/2017 au 09/06/2017 et que 4 plaintes ont été émises ;

Considérant que la demande vise toujours à construire trois maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présenteront plus d'1m25 de hauteur et en ce que certaines ne seront pas implantées à minimum 1m des limites mitoyennes ;
- dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera présent en façade visible de la voie publique ;

Considérant que le projet a été modifié en tenant compte des remarques émises lors de la première commission de concertation ;

Considérant que le programme est globalement resté le même à savoir la construction de trois maisons unifamiliales ;



Considérant que tous les arbres à hautes tiges présents sur le terrain seront conservés ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking est passé de trois à un emplacement ;

Considérant que plusieurs remarques émises lors de la dernière enquête publique s'opposent à la réalisation de ce parking intérieur ;

Considérant cependant que le garage proposé est mitoyen d'un garage existant ce qui rendra les manœuvres plus aisées ;

Considérant que la porte de garage sera arrondie et présentera un accès oblique ;

Considérant que chaque habitation possèdera un local pour vélos ;

Considérant que les locaux habitables des logements respectent les normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la précédente commission avait demandé de respecter le gabarit rez+1+toit ;

Considérant que bien que le projet présente plus qu'un gabarit rez+1+ toit, le gabarit proposé a tout de même été revu ;

Considérant que le niveau de corniche s'aligne sur le niveau de corniche de la construction mitoyenne de gauche ;

Considérant que chaque habitation présente toujours une lucarne en façade avant ;

Considérant cependant qu'il existe de nombreuses lucarnes dans le quartier ;

Considérant que les lucarnes en façade avant présenteront une hauteur de 89 cm ;

Considérant que les lucarnes en façade arrière seront plus importantes ;

Considérant que les descentes d'eau pluviale ont été intégrées dans le plan des façades ;

Considérant que le projet déroge toujours à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'implantation des bâtiments n'a pas été modifiée ;

Considérant que la précédente commission avait déjà jugé cette dérogation acceptable ;

Considérant que le projet déroge toujours à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le profil de construction ;

Considérant cependant que le nouveau volume s'alignera sur le profil de la construction mitoyenne de gauche et le dépassera à l'arrière ;

Considérant que l'impact du gabarit a été réduit au maximum en façade avant ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les lucarnes arrière dérogent au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant cependant que ces lucarnes permettent un apport de lumière naturelle et qu'elles ne seront pas visibles de l'espace public ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les murs mitoyens seront recouverts par du crépi ;

Considérant que cela constitue une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant cependant que cette dérogation a déjà été jugée acceptable par la précédente commission de concertation ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et les dérogations aux articles 12 et 52 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

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

## **COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 15h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/612621/2016 (8)**

Localisation : Avenue du Prince Héritier 14

Objet : étendre le logement situé au niveau du rez-de-chaussée en y annexant une partie des locaux du sous-sol (rez-de-jardin), réaménager l'appartement situé au premier étage, fermer les terrasses arrière sur trois niveaux et placer un nouvel escalier vers le jardin, et régulariser le changement des châssis et le placement de volets en façade à rue de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Mattéo BERALDIN

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

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 le permis d'urbanisme n°2.340 délivré le 06/04/1928 fait état de la construction d'un immeuble avec deux portes d'entrée, comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec logement attenant et aux étages des logements ;

Considérant que le commerce a visiblement disparu depuis de nombreuses années ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à :

- étendre le logement situé au rez-de-chaussée en y annexant une partie des locaux du sous-sol (rez-de-jardin),
- réaménager l'appartement du 1<sup>er</sup> étage,
- fermer la terrasse arrière du logement au rez-de-chaussée

- placer un nouvel escalier vers le jardin ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser le changement des châssis et le placement de volets au rez-de-chaussée et au dernier étage en façade à rue ;

Considérant que l'immeuble comporte actuellement quatre logements répartis comme suit :

- appartement au rez-de-chaussée avec trois caves (1-3-4),
- appartement au 1<sup>er</sup> étage avec la cave 5 et la mansarde 1 à rue,
- appartement au 2<sup>e</sup> étage avec la cave 8 et la mansarde 2 à rue,
- appartement au 3<sup>e</sup> étage avec la cave 7 et la mansarde 3 arrière ;

Considérant que le demandeur est propriétaire du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et de quatre caves situées à l'arrière du sous-sol ; que les étages supérieurs ne font pas l'objet de l'actuelle demande ;

Considérant que son intention est de percer le plancher de la pièce centrale du rez-de-chaussée afin d'y placer un escalier pour accéder aux pièces inférieures arrière où seront aménagés une nouvelle chambre, une salle de douche et un dressing ;

Considérant que cette proposition permet à ce logement de disposer de deux chambres ;

Considérant cependant que la cave de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est supprimée ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que des extensions sont prévues à l'arrière (rez-de-jardin, rez-de-chaussée) ;

Considérant que ces interventions présentent une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme article 4 en profondeur aux deux niveaux supérieurs car l'immeuble présente déjà une profondeur plus importante que les deux immeubles contigus ;

Considérant cependant qu'il s'agit de rendre intérieur un espace extérieur sans implication sur les murs mitoyens existants ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un nouvel escalier (structure métallique et marches en bois) est prévu vers le jardin depuis le rez-de-chaussée ; que cet élément présente également la même dérogation au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que cette dérogation est acceptable dans la mesure où le mur mitoyen de ce côté présente une hauteur suffisante de manière à respecter le code civil en matières de vues ;

Considérant que cette intervention permet de donner un accès direct depuis les pièces de vie vers le jardin ;

Considérant par ailleurs qu'aux étages de la façade arrière, certaines interventions peu harmonieuses (fermeture partielle des balcons par des éléments en PVC blanc) seront supprimées ;

Considérant malheureusement que celles réalisées aux étages supérieurs ne sont pas conformes au dernier permis, mais ne font pas l'objet de l'actuelle demande et doivent faire l'objet d'une mise en conformité ;

Considérant par ailleurs que l'ensemble des châssis de la façade à rue de l'immeuble a été changé sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré ; que les châssis d'origine

présentaient des divisions et des éléments décoratifs qui n'ont pas été maintenus entraînant un appauvrissement de la façade ;

Considérant néanmoins que les nouveaux châssis projetés au rez-de-chaussée et au premier étage seront en bois peints en blancs avec des divisions respectant les proportions originales ;

qu'un caisson à volets a été placé sur la fenêtre du balcon du dernier étage ; qu'il n'est pas conforme, mais qu'il ne fait pas l'objet de l'actuelle demande ; qu'il y a lieu de se mettre en conformité.

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain pour les interventions prévues au rez-de-chaussée, rez de jardin et au premier étage.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme titre I article 4 (profondeur) est accordée en application de l'art.126§6 du CoBAT.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/602696/2016 (9)**

Localisation : Avenue Robert Dalechamp 93

Objet : régulariser la construction d'un édicule sur la toiture plate, le changement des châssis de l'étage, la modification de certaines baies du rez-de-chaussée, la suppression de l'auvent et des pompes, la modification de l'aménagement de la zone de recul en stationnement pour véhicules pour le commerce et placer de nouvelles enseignes sur l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Carine SCHLOSSER

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)

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

**AVIS REPORTE** 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° 447 de la séance du 23/06/2017 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/581042/2015 (10)**

Localisation : Rue Vervloesem 117

Objet : diviser la maison unifamiliale en deux logements, construire des extensions à l'arrière, isoler, crépir et modifier les façades

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPA N° 6 BIS du 10/09/1966

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent et Anne-Sophie AGLAVE - MEURIN

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 18/11/2016 :

*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 qu'elle se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6 bis approuvé le 10/09/1966 ;*

*Considérant que la demande a pour objet la division de la maison unifamiliale en immeubles comptant deux logements :*

- un appartement en duplex (rez-de-chaussée + 1er étage) avec une chambre,
- un appartement en duplex (2<sup>ème</sup> étage + combles) avec deux chambres ;

*Considérant que pour ce faire, un agrandissement de volume est prévu à l'arrière sur deux niveaux ;*

*Considérant que la demande vise également à isoler par l'extérieur les façades à rue (à partir du 1<sup>er</sup> étage) et arrière par le placement d'un isolant et d'un enduit afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ; que la façade à rue est retravaillée ;*

*Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Considérant en effet que la demande présente plusieurs dérogations :*

- dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la

construction),

- dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur),
- application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol),
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Considérant qu'en termes de gabarit, la nouvelle extension dépasse de quasi 5m l'immeuble de gauche le moins profond et dépasse l'immeuble de droite le plus profond (de 0.56m) au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle dépasse également les profondeurs des deux immeubles voisins au niveau du premier étage ;

Considérant que ces dépassements sont très importants même s'ils restent dans la zone de construction de 15m prévue au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'ils impliquent la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre afin de garantir une hauteur sous plafond suffisante dans la nouvelle extension (2.50m) dont le sol se situe quelques marches plus haute que le reste du rez-de-chaussée ;

Considérant que deux espaces vélos sont créés, mais qu'ils présentent une longueur inférieure à 1.50m ;

Considérant que les autres locaux communs décrits dans le titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas prévus ;

Considérant que les dérogations sollicitées en termes de gabarit sont trop importantes ;

Considérant que le projet déroge également en termes de matériaux (enduit et cèdre) mais que cette dérogation est secondaire et vise à modifier la composition actuelle de la façade ; que cette dérogation pourrait être acceptable ;

Considérant qu'une dérogation au plan particulier d'affectation du sol est sollicitée car la corniche débordante est supprimée vu les autres transformations apportées à la façade à rue ;

Considérant néanmoins que plusieurs immeubles voisins conservent cet élément ;

Considérant qu'une dérogation aux normes minimales d'habitabilité est demandée en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la cuisine (2.30m) ;

Considérant que si le principe de diviser l'immeuble en deux logements est défendable, la demande telle que présentée présente trop de dérogations, que celles en termes de gabarit sont trop importantes et que les locaux communs ne sont pas suffisants pour permettre une division en deux appartements ;

### **AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté.**

Les dérogations demandées sont refusées.

#### **Avis de la commission de concertation du 23/06/2017 :**

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/11/2016, le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du CoBAT dans son courrier daté du 29/11/2016 et réceptionné à la commune le 05/12/2016 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet maintient deux logements et un garage mais a subi les modifications suivantes :

- l'extension a été réduite au niveau de son gabarit au rez-de-chaussée : elle s'aligne sur le voisin de droite le plus profond présentant dès lors une profondeur de 4,25m par rapport au voisin de gauche au lieu de 4,87m précédemment ;
- l'extension est également réduite au 1<sup>er</sup> étage : elle s'aligne sur la profondeur du mur de

clôture du voisin de droite réduisant ainsi la profondeur de l'extension de 2,11m à 1,55m ;

- cette extension est également limitée en largeur proposant une distance de 1,47m par rapport à la limite mitoyenne en lieu et place de 0,60m prévue initialement ;
- l'aménagement d'un local pour les poubelles, d'un local pour les deux roues et un local pour le nettoyage au rez-de-chaussée ;
- le réaménagement du duplex du bas (rez-de-chaussée et premier étage) en prévoyant un espace de rangement en installant la cuisine et la salle à manger à l'étage ;

Considérant que le projet propose toujours deux logements organisés en duplex, celui du bas comprenant une chambre et celui du haut en comportant deux ;

Considérant que la demande présente les mêmes dérogations :

- dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur),
- application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol),
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Considérant cependant que les dérogations en termes de gabarit ont été réduites et que des locaux communs ont été prévus, répondant ainsi aux objections énoncées dans la première version du projet ;

Considérant dès lors qu'elles sont acceptables ;

Considérant en effet qu'en plus de limiter les volumétries supplémentaires, les rehausses des murs mitoyens ont été réduites (de 41 à 42 cm au rez-de-chaussée et de 89 à 39cm à l'étage) ;

Considérant que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses vise la pose d'un enduit sur isolant en façade à rue ;

Considérant que les travaux proposés améliorent les conditions de confort, d'habitabilité mais également de performance énergétique du bâtiment ;

Considérant qu'il s'agit d'un enduit de teinte gris moyen à foncé ;

Considérant que la majorité des immeubles sont en briques peintes ou non ou en pierre ;

Considérant que de manière générale, il s'agit plutôt de tonalités claires ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une teinte plus en harmonie avec les constructions de la rue ;

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de Bruxelles Développement Urbain à condition de : proposer une teinte plus en harmonie avec les constructions de la rue pour l'enduit en façade à rue. La BDU-DU s'abstient.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur),
- application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol),
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) en ce qui concerne l'enduit;



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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/614759/2016 (11)**

Localisation : Avenue Guillaume Abeloos 15

Objet : régulariser les modifications apportées aux 5ème et 6ème étages de l'immeuble (répartition des logements et modification de volumes et de dimensions de baies,...)

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

P.P.A.S. : 1 du 09/09/1949

Lotissement : 130 du 23/08/1962;

Demandeur : Monsieur Achille SCHIAVO CAMPO

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°130 approuvé le 23/08/1962 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages de l'immeuble au niveau de la répartition des logements et de la modification des dimensions des baies et des lucarnes ;

Considérant en effet que les plans du permis d'urbanisme n°10.657 délivré le 11/05/1963 font état de deux appartements comprenant deux chambres organisés en duplex aux 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages et d'un studio au 5<sup>e</sup> étage alors qu'en situation existante de fait, il y a un appartement de deux chambres et un studio au 5<sup>e</sup> étage et un appartement de deux chambres au 6<sup>e</sup> étage ;

Considérant que le nombre de logements n'a pas été modifié, seules leur répartition et organisation entre les deux niveaux concernés l'ont été ;

Considérant qu'il est probable que ces modifications datent de l'époque de la construction de l'immeuble ;

Considérant que les lucarnes ainsi que certaines baies ont également subi quelques modifications par rapport à ce qui était prévu dans le permis d'urbanisme délivré :

- Les lucarnes arrière ont toutes été agrandies en hauteur, leur distance par rapport au plan de la façade a été diminuée, celles à proximité du mur mitoyen ont été allongées et des balcons ont été ajoutés au dernier niveau;
- Les lucarnes à l'avant n'ont subi que de légères modifications : l'épaisseur de leur toiture a été augmentée et la hauteur de celle du studio est augmentée ;
- Les distances entre les lucarnes et l'axe mitoyen ont été réduites ;

Considérant qu'en façade latérale, l'emplacement de certaines baies a été modifié et une baie supplémentaire au 5<sup>e</sup> étage a été ajoutée ;

Considérant que certaines modifications impliquent des dérogations au règlement communal sur les bâtisses déjà en vigueur à l'époque en ce qui concerne la hauteur des lucarnes et leur distance par rapport à la limite mitoyenne;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 ;

Considérant que la demande vise essentiellement à mettre en conformité une situation existant depuis de nombreuses années et pour laquelle aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le nombre de logements sur ces deux niveaux reste identique à celui du permis d'urbanisme octroyé en 1963 et que les dérogations sont minimales ;

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au règlement communal sur les bâtisses (art. 12 : lucarnes) est accordée en application de l'art.126§6 du CoBAT.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 447 de la séance du 23/06/2017 à 17h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/606439/2016 (12)**

Localisation : Avenue de Juillet 78

Objet : étendre un flat en un appartement d'une chambre au 4<sup>e</sup> étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Christiane HALLIN

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

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - la terrasse telle que proposée est trop importante  
- l'avancée de la terrasse va rompre l'horizon des bâtisses  
- souhaitent que la terrasse soit réduite et non accolée à la corniche  
- la décision qui sera prise pour ce projet fera jurisprudence pour le voisin

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 étendre un flat en un appartement d'une chambre au 4<sup>e</sup> étage de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble compte quatre autres appartements et que le nombre de logements n'est pas modifié ; que les normes d'habitabilité du logement existant sont nettement améliorées;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (article 4) et de toiture (article 6) en ce que l'extension arrière dépasse de plus de 3 m la construction la plus profonde et que les extensions avant et arrière dépassent le profil de l'immeuble voisin le plus petit ;

Considérant qu'un permis avec le même objet a été autorisé en date du 16/05/2013 et prorogé d'un an, mais que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que l'actuel projet maintient le programme du précédent permis, mais prévoit quelques petites modifications pour des raisons esthétiques et structurelles ;

Considérant que l'immeuble situé à gauche présente la même typologie même si le permis d'urbanisme de cet immeuble a été délivré un an après celui de la présente demande;

Considérant que l'extension à l'avant occupe une grande partie de la terrasse existante;

Considérant qu'un recul de 2 m est maintenu par rapport à la façade des étages inférieurs;

Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'avant ; qu'elle ne respecte pas les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ; qu'il y a lieu de prévoir des reculs de 1.90m de part et d'autre, ou d'obtenir l'accord des voisins pour la servitude de vue ;

Considérant que les extensions sont habillées de bardage en bois de teinte foncée et les nouveaux châssis sont en bois-alu de teinte gris clair ;

Considérant que la hauteur des extensions a été rehaussée par rapport au dernier permis d'urbanisme délivré, étant donné des problèmes structurels et la nécessité de renforcer le plancher ;

Considérant dès lors que les dérogations à la profondeur et à la hauteur sont acceptables ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une finition esthétique des prolongations des murs mitoyens du côté des voisins;

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

A condition de :

- prévoir une finition esthétique des prolongations des murs mitoyens du côté des voisins
- se conformer au code civil en termes de vues sans rehausse des murs mitoyens

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.