

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/550093/2014 (1)

Localisation : Avenue de Mai 182

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

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Ignace de HAUT de SIGY

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

Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015

Plaintes/Remarques : 0

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 isoler la façade arrière et à construire une extension au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension projetée dépassera de 50cm la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde et en ce que cette même extension dépassera de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

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

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les deux allèges présentes en façade arrière seront supprimées afin de faciliter l'accès vers le jardin de l'immeuble ;

Considérant que le premier étage ne sera pas modifié ;

Considérant que le deuxième étage sera étendu vers l'arrière ;

Considérant que la nouvelle extension abritera deux chambres supplémentaires, un sanitaire ainsi qu'une salle de douche pour le logement ;

Considérant que ce nouveau volume dépassera de 50 cm la construction mitoyenne de droite (construction la plus profonde) et dépassera de plus de 3m (3m35) la construction mitoyenne de gauche (construction la moins profonde) ;

Considérant que le projet déroge donc à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction ;

Considérant que l'extension s'appuiera sur le mur existant de la façade arrière et ce pour des raisons esthétiques mais surtout structurelles ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble présente actuellement une hauteur inférieure à la

hauteur des deux façades arrière mitoyennes (+/- 4m de différence) ;

Considérant que la façade arrière projetée gardera une hauteur inférieure à la hauteur des deux façades arrière voisines ;

Considérant que la dérogation demandée est dès lors acceptable ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière sera isolée par l'extérieur et recouverte par un enduit de couleur grise ;

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

Considérant que la façade avant de l'immeuble ne sera pas modifiée ;

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension projetée dépassera en profondeur la construction voisine de droite (construction la plus profonde) et en ce qu'elle dépassera également la construction de gauche (construction la moins profonde) de plus de 3m est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/549795/2014 (2)

Localisation : Avenue des Pléiades 42

Objet : isoler les façades de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame DELLICOUR

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler les façades de l'immeuble ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme a été sollicitée en ce qui concerne la profondeur de construction (placement d'une isolation extérieure) ;

Considérant que la construction est de type trois façades ;

Considérant donc que, selon l'article 4 du règlement régional d'urbanisme, le profil de la construction voisine peut être dépassé de maximum 3m ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la façade avant dépassera la hauteur de la façade de la construction voisine ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté de l'immeuble dépassera le profil de la construction voisine ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi ou un enduit sera placé sur les façades visibles depuis la voie publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 mais qu'aucune remarque ou plainte n'a été émise ;

Considérant que la présente demande vise à isoler par l'extérieur les trois façades de l'habitation tout en maintenant les menuiseries existantes ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a informé les membres de la commission de concertation de la présence d'amiante dans le bâtiment ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prendre toutes les précautions nécessaires lors du chantier ;

Considérant qu'une isolation rigide de 12 cm d'épaisseur sera placée ainsi qu'un crépi ou un enduit sur les façades ;

Considérant qu'il s'indique plutôt d'utiliser un crépi afin de donner un minimum de relief à la façade ;

Considérant que le revêtement sera un revêtement blanc ou blanc cassé ;

Considérant qu'il y a lieu de définir une couleur de crépi unique pour l'ensemble des constructions du quartier afin de garantir une homogénéité chromatique ;

Considérant que la toiture sera également isolée ;

Considérant que de ce fait, le nouveau profil de la toiture dépassera de 8 cm le profil de la construction voisine ;

Considérant que le volume habitable de l'immeuble ne sera pas modifié ;

Considérant que plusieurs bâtiments du quartier (notamment avenue du Capricorne) possèdent déjà une isolation extérieure recouverte par un enduit ou un crépi ;

Considérant que les dérogations demandées aux articles 5, 6 du règlement régional d'urbanisme sont minimales (quelques centimètres) et visent uniquement à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'utilisation d'un crépi permettra d'unifier les façades de l'immeuble ;

Considérant que les dérogations demandées sont acceptables ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de soumettre à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins un échantillon précis (couleur RAL) de la couleur choisie pour les façades.

La dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la hauteur de la façade avant dépassera la hauteur de la façade de la construction voisine), la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que le profil projeté de l'immeuble dépassera le profil de la construction voisine) et la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses (en ce qu'un crépi ou un enduit sera placé en façades visibles depuis la voie publique) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/550008/2014 (3)

Localisation : Tomberg 203

Objet : régulariser les transformations au deuxième étage, l'aménagement des combles et l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Piotrek ROZUMOWSKI

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

Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations au deuxième étage, l'aménagement des combles et l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse aménagée au deuxième étage arrière dépasse en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 et que deux demandes à être entendu ont été faites ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport comprenant un rez-de-chaussée commercial et deux logements ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage ne sont pas concernés par la présente demande;

Considérant qu'au deuxième étage, des transformations intérieures et extérieures ont été réalisées ;

Considérant que des murs porteurs ont été abattus afin de réorganiser les espaces de vie ;

Considérant que le plancher existant entre le deuxième étage et les combles a été abaissé et qu'un nouvel escalier menant aux combles a été placé ;

Considérant que le deuxième étage comporte actuellement le séjour et la cuisine du logement ;

Considérant qu'une terrasse a été aménagée au même étage en façade arrière afin de prolonger le séjour vers l'extérieur ;

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

Considérant que, vu les dimensions assez réduites du logement, cette terrasse constitue le seul espace extérieur pour l'habitation ;

Considérant que cette terrasse a été implantée à 2m50 de la limite mitoyenne de gauche afin de réduire au maximum les éventuelles nuisances engendrées ;

Considérant qu'au même niveau, la propriété de droite ne possède pas de volume bâti ;

Considérant qu'un claustra sera placé du côté droit de la terrasse afin d'éviter toute vue (droite ou oblique) vers la propriété voisine ;

Considérant que les combles abritent désormais les deux chambres et la salle de bain du logement ;

Considérant que des fenêtres de toit de type « velux » ont été placées en toiture afin d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur du logement ;

Considérant que de façon générale, le projet a transformé un appartement d'une chambre en un duplex de deux chambres avec terrasse ;

Considérant qu'en abaissant le plancher entre le deuxième étage et les combles, la hauteur sous plafond de l'espace séjour/cuisine n'est plus que de 2m40 (au lieu de 2m56) ;

Considérant que cette dérogation est minime (16 cm) ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable vu la configuration du séjour/living (surface, éclairement) ;

Considérant que l'abaissement de ce plancher a eu pour conséquence d'augmenter la hauteur sous plafond dans les combles ;

Considérant cependant que les deux chambres aménagées dans les combles ne respectent pas les normes minimales d'habitabilité en ce qui concerne la hauteur minimale sous plafond (à savoir 2m30 sur minimum la moitié de la surface), en ce qui concerne les surfaces minimales d'habitabilité (14m² pour la première chambre et 9m² pour la deuxième chambre) et en ce qui concerne l'éclairage naturel ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été demandées ;

Considérant que pour rappel, l'article 3, chapitre II du titre II du règlement régional d'urbanisme précise que lorsque des actes et travaux sont apportés à un logement existant, ces derniers, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, ont pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes des paragraphes 1 et 2 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les dérogations à l'éclairage naturel, aux surfaces minimales d'habitabilité et à la hauteur sous plafond des combles ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un autre aménagement des combles afin de proposer un espace respectant les normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en séance, plusieurs erreurs ont été relevées sur les plans remis ;

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

- proposer un autre aménagement des combles afin de respecter les normes minimales d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ;
- placer un claustra le long de la limite mitoyenne de droite afin d'éviter les vues vers la propriété voisine et ainsi de se conformer au Code civil ;
- de prévoir des fenêtres plus basses pour la chambre d'enfants.

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse

aménagée au deuxième étage arrière dépasse en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes est accordée.

La dérogation à l'article 4, chapitre II, titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond du living/séjour est inférieure au minimum imposé (2m50) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/548225/2014 (4)

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

Avis :

AVIS REPORTE pour compléments d'informations.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/550937/2014 (5)

Localisation : Avenue Emile Vandervelde 59

Objet : régulariser une véranda au premier étage en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS n° 8 du 3-10-1956 - Abrogé
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur René JUND

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol)

Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demandent si le 2^e parking (partie du jardinet côté rue qui a été transformé en parking pour voiture fait aussi partie de la régularisation ?

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre de l'ancien plan particulier d'affectation du sol n°8 approuvé en date du 03/10/1956 et abrogé en date du 06/03/2008 ;

Considérant que les travaux (construction de la véranda et de l'escalier extérieur) ont été réalisés en 1992, avant l'abrogation du plan particulier d'affectation du sol n°8 ;

Considérant que la présente demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n°8 en ce que l'escalier extérieur existant se situe en dehors de la zone de construction imposée par ce même plan ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque relève le fait qu'une partie de la zone de recul de l'immeuble a été transformée en un emplacement de parking supplémentaire pour l'immeuble ;

Considérant en effet, que le muret entre le trottoir et la zone de recul a été supprimé et que des dalles ont été placées dans la zone de recul afin de permettre le stationnement d'un véhicule ;

Considérant qu'il s'indique de remettre cette partie de la zone de recul en état et donc de se conformer au dernier permis délivré (référence : 13727, délivré par le collège des bourgmestre et échevins en date du 03/04/1984);

Considérant qu'au premier étage arrière, une véranda a été construite ainsi qu'un escalier extérieur permettant d'accéder au jardin ;

Considérant que la véranda se situe dans les 12m de profondeur maximale de construction imposée par le plan particulier d'affectation du sol en vigueur à l'époque ;

Considérant cependant que l'escalier extérieur dépasse cette profondeur maximale ;

Considérant que la véranda ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vue oblique ;

Considérant dès lors que le vitrage existant du côté gauche (côté voisin n°67) sera rendu translucide ;

Considérant qu'il existe également des vues directes depuis l'escalier vers la propriété mitoyenne (n°67) ;

Considérant qu'un panneau en caillebotis servant de support pour des plantes grimpantes sera placé sur le palier de l'escalier afin d'empêcher les vues directes vers la propriété voisine ;

Considérant que la véranda et l'escalier extérieur respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction ;

Considérant que la dérogation à la profondeur de construction imposée par l'ancien plan particulier d'affectation du sol n°8 (en ce qui concerne l'escalier extérieur) est acceptable ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/549638/2014 (6)

Localisation : Rue François Debelder 22

Objet : régulariser la fermeture de la terrasse au premier étage et aménager une terrasse au deuxième étage de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame HENDRICKS - KOVATCHEV

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

Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse au premier étage et à aménager une terrasse au deuxième étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la fermeture de la terrasse au premier étage dépasse en profondeur les deux constructions voisines et en ce que la nouvelle terrasse proposée dépassera également en profondeur ces deux constructions ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit ici d'un immeuble comprenant deux logements ;

Considérant que la présente demande concerne l'appartement duplex qui s'étendra du premier au deuxième étage ;

Considérant qu'un précédent permis (référence : PU/542339/2014) a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins en date du 07/08/2014 afin « *d'ajouter un deuxième étage à l'immeuble en vue d'agrandir l'appartement du premier étage et de créer une terrasse au deuxième étage à l'arrière de l'immeuble* » ;

Considérant que ce permis n'a pas encore été mis en œuvre ;

Considérant que le projet vise à régulariser la fermeture d'une terrasse située au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que cet espace est actuellement utilisé comme buanderie ;

Considérant qu'étant orientée au nord-est, cette terrasse ne bénéficiait que de peu d'ensoleillement ;

Considérant que ce volume est situé à 2m68 de la limite mitoyenne de gauche (n°24) et est placé contre la limite mitoyenne de droite (n°20) ;

Considérant cependant que le volume est situé à plus de 7m des façades arrière des deux constructions voisines ;

Considérant que le maintien de ce volume ne provoquera pas de nuisance pour ces constructions ;

Considérant que la surface couverte est minimale, à savoir +/- 4m² ;

Considérant donc que la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la fermeture de la terrasse au premier étage dépasse en profondeur les deux constructions mitoyennes) est acceptable ;

Considérant qu'au deuxième étage, le projet prévoit d'agrandir la terrasse autorisée par le précédent permis ;

Considérant que la terrasse projetée dépassera de 2m05 la construction voisine de droite (voisin le plus profond, n°20) et dépassera de 4m66 la construction voisine la moins profonde (bâtiment n°24) ;

Considérant que cette terrasse sera augmentée de +/- 10m² ;

Considérant qu'un retrait latéral de 1m90 sera respecté par rapport au voisin de gauche (n°24) afin de se conformer aux prescriptions du Code civil (en matière de vues) et afin de réduire au maximum les nuisances éventuelles ;

Considérant que le mur mitoyen de droite (avec voisin n°20) sera rehaussé de 78 cm ainsi que le corps de cheminée existant;

Considérant que les deux propriétaires voisins ont marqué leur accord sur le projet d'extension de la terrasse et sur la rehausse du mur mitoyen ainsi que sur la rehausse du corps de cheminée ;

Considérant que le projet a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement en proposant un espace extérieur ;

Considérant que le projet tient compte du cadre bâti existant tout en réduisant au maximum les nuisances éventuelles pour les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la nouvelle terrasse dépassera en profondeur les deux constructions voisines) est acceptable ;

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

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la fermeture de la terrasse au premier étage dépasse en profondeur les deux constructions voisines et en ce que la nouvelle terrasse proposée dépassera également en profondeur ces deux constructions) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/549803/2014 (7)

Localisation : Tomberg 6

Objet : démolir l'auvent en façade avant à l'entresol, construire une extension en façade avant et aménager les caves pour un usage professionnel à l'entresol de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS n° 6 BIS du 10/9/1966 - REV. 15/12/1981
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Ronald FONTEYN

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol)

Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015

Plaintes/Remarques : 0

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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à démolir l'auvent en façade avant à l'entresol, à construire une extension à l'avant et à aménager les caves pour un usage professionnel à l'entresol de la maison unifamiliale ;

Considérant que le nouveau volume et le réaménagement de certaines parties des locaux en cave permettent aux propriétaires d'y aménager leur bureau pour profession libérale ;

Considérant que ceux-ci restent secondaires à la fonction première de logement ;

Considérant que le projet d'extension à l'avant empiète légèrement dans la zone de cours et jardins et arrière-bâtiments du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le dépassement de l'extension en zone de cours et jardins est minime (moins de 1m) et que la grande partie de l'intervention se situe encore dans la zone de construction définie par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la volumétrie ainsi créée est intéressante tout en respectant la pente naturelle du terrain ;

Considérant que l'extension s'intègre à son environnement par le choix du bardage bois en façade et de ce fait reste discrète ;

Considérant que le dépassement du volume ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone de cours et jardins et d'arrière-bâtiments ;

Considérant que la zone reste fortement plantée ;

Considérant dès lors que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol est acceptable ;

Considérant que le conseil communal a décidé en date du 24/07/1909 que l'alignement se situe à front de bâtisses et qu'il n'y a dès lors pas de zone de recul à l'avant du bâtiment ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de dérogation en termes de zone de recul ;

Considérant que la demande ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/548629/2014 (8)

Localisation : Avenue du Prince Héritier 1

Objet : transformer l'appartement au premier étage et construire une extension au premier étage en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Gheorghe et Violetta ZAIT

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

Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - désaccord total avec le projet introduit
- les demandeurs n'ont pas l'accord de l'Assemblée Générale de l'immeuble pour procéder aux travaux

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 et que 3 plaintes ont été émises, notamment un désaccord de l'assemblée des copropriétaires confirmé en séance ;

Considérant que la demande vise à transformer l'appartement du premier étage et à lui ajouter une extension en façade arrière de l'immeuble portant la surface de l'appartement de 85 à 120m²;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage vient se placer sur l'annexe existante du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de la construction dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain et dépasse les 2 constructions voisines de plus de 3m ;

Considérant que, vu la situation de la demande à proximité de l'angle de l'îlot, l'extension est très proche des façades arrière des immeubles situés avenue de Woluwe-Saint-Lambert 4, 6 et 8 limitant ainsi leurs vues vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'extension porte dès lors atteinte aux logements voisins situés au même niveau ;

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

Considérant de plus que l'installation d'un bureau au-delà de l'espace de la chambre parentale, prive celle-ci de ventilation naturelle, un châssis entre celle-ci et le nouvel espace de bureau étant conservé ;

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/545763/2014 (9)

- Localisation : Avenue Marie-José 35
- Objet : construire une véranda et une terrasse en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. DIGRESAN représentée par Monsieur Robert GHENET
- 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. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- Enquête : 01/01/2015 au 30/01/2015
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - le rehaussement du mur mitoyen de 1m30 sur 3m70, est immense
- ceci représente un préjudice conséquent
- demande de limiter à 3m la profondeur, ce qui limitera le préjudice

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 et que deux plaintes ont été émises ;

Considérant que la demande vise à supprimer un petit étang, à construire une véranda et une terrasse en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la véranda n'augmente pas la superficie du salon mais crée un nouveau volume à l'arrière de celui-ci ;

Considérant que les baies du salon restent inchangées ;

Considérant que la toiture plate de la véranda sera surmontée d'un prisme vitré à deux versants ;

Considérant que l'extension s'aligne sur le profil mitoyen de l'immeuble de gauche n°33;

Considérant néanmoins que l'extension projetée déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de la construction dépasse de plus de trois mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction la moins profonde de droite (n°37);

Considérant qu'elle entraîne la rehausse du mitoyen avec le n°37 passant d'une hauteur de 1.95m à 3.15m sur une profondeur de 3.70m ;

Considérant que l'intervention implique dès lors également une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette rehausse est importante et que vu l'orientation, elle peut entraîner une perte d'ensoleillement dans la propriété voisine ;

Considérant qu'une plainte est émise à ce sujet ;

Considérant que les murets de part et d'autre de la façade arrière vitrée sont dessinés de telle manière qu'ils dépassent également très légèrement la profondeur de l'immeuble de gauche n°33 ;

Considérant dès lors que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de limiter l'extension en les évitant;

AVIS FAVORABLE à condition de réduire la profondeur de la véranda en supprimant les dérogations en profondeur et en hauteur.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°412 de la séance du 30/01/2015 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/543090/2014 (10)

Localisation : Avenue Marie-José 124

Objet : transformer la façade avant, réaménager les caves, aménager une cour anglaise et une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, démolir la véranda et la toiture, construire un deuxième étage et une toiture à versants à l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame VAN ETTEN - PALIOURAS

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

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

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

Enquête : 01/01/2015 au 15/01/2015

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 01/01/2015 au 15/01/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à transformer la façade avant, à réaménager les caves, à aménager une cour anglaise et une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière, à démolir la véranda et la toiture, à construire un deuxième étage et une toiture à versants à l'immeuble ;

Considérant que la véranda existante non conforme au permis d'urbanisme n°1776 délivré le 02/03/1926, est démolie et qu'une terrasse est aménagée à sa place ;

Considérant qu'un atelier est aménagé au sous-sol à l'arrière et qu'une petite cour anglaise et un accès confortable vers le jardin sont créés afin d'en améliorer l'éclairage naturel et de pouvoir disposer d'un petit espace extérieur au même niveau que l'atelier ;

Considérant que le mur de fond de cette cour anglaise ne dépasse pas en profondeur le profil du bâtiment voisin situé au n° 122 ;

Considérant que la toiture est entièrement démolie et qu'un deuxième étage est créé ;

Considérant que la rehausse permet d'aménager deux chambres et une salle de douche sous les combles;

Considérant que la demande de rehausse déroge à l'arrière à l'article 4 titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction dépasse légèrement, au niveau du rehaussement, la profondeur des deux profils mitoyens des constructions voisines;

Considérant que la dérogation à l'article 4 titre I du règlement régional d'urbanisme est minime et dès lors acceptable ;

Considérant que tous les châssis de la façade avant sont remplacés à l'identique en bois selon le dessin des plans d'origine ;

Considérant qu'un balcon est créé à l'avant au deuxième étage au-dessus de l'oriel ;

Considérant que l'intervention tente de respecter les caractéristiques de l'immeuble ;

Considérant que cet aménagement en façade avant devrait être étudié plus en détails afin de conforter le parti architectural choisi qui a pour but de conserver les qualités architecturales de l'immeuble ;

Considérant que le choix des matériaux est à préciser, ainsi que le dessin des châssis des nouvelles baies à l'avant, la nouvelle corniche et la nouvelle ferronnerie ;

AVIS FAVORABLE à condition d'étudier plus en détails les interventions en façade avant (dessin des châssis, de la ferronnerie, des corniches).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542340/2014 (11)

Localisation : Rue de la Roche Fatale 25

Objet : régulariser la suppression d'un commerce et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière, la terrasse au premier étage en façade arrière, la lucarne en façades avant et arrière, les aménagements intérieurs de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Ali EZ-ZNAIDI

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

Enquête : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 09/01/2015

AVIS REPORTE

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

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

Considérant que la demande vise à régulariser la suppression d'un commerce et la modification de la façade avant au rez-de-chaussée, le changement des châssis, l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière, l'aménagement de la terrasse au premier étage en façade arrière, l'unification des deux lucarnes existantes en versant avant de la toiture en une seule et la réalisation d'une lucarne en versant arrière de la toiture ainsi que les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/12/2014 au 25/12/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°3635 délivré le 09/09/1932 fait état d'une maison avec commerce au rez-de-chaussée avant ;

Considérant que l'immeuble présente deux pièces en enfilade avec une extension au rez-de-chaussée le long du mitoyen droit et une cour ;

Considérant qu'actuellement, le mur de l'annexe arrière a été démoli et qu'une nouvelle extension a été réalisée sur l'entièreté de la largeur et de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette intervention implique une dérogation aux prescriptions du titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la parcelle est entièrement couverte ;

Considérant que le permis d'urbanisme fait également état d'un balcon arrière au 1^{er} étage ;

Considérant que celui-ci est inclus dans l'aménagement de la terrasse accessible par le 1^{er} étage arrière sur la toiture du nouveau volume ;

Considérant que ce permis fait également état de deux lucarnes en versant avant de la toiture reprenant l'alignement des baies du 1^{er} étage ;

Considérant qu'actuellement, les deux lucarnes ont été assemblées et élargies jusqu'à la limite mitoyenne avec l'immeuble de gauche, impliquant une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse et du titre I du règlement régional d'urbanisme (pas à 1m des limites mitoyennes et largeur supérieure aux 2/3 de celle de la façade) ;

Considérant que la lucarne créée en versant arrière de toiture présente également une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que la hauteur de sa partie verticale est supérieure à 1.25m ;

Considérant que le commerce a été supprimé au profit de l'extension du logement unifamilial, que la vitrine a été remplacée par une baie plus petite et que tous les châssis de la façade à rue ont été remplacés par de nouveaux châssis ne reprenant pas les mêmes divisions que ceux d'origine ;

Considérant que les photos aériennes prouvent que les travaux ont été réalisés entre 2004 et 2012 ;

Considérant que la suppression du commerce est acceptable étant donné la situation de la demande en zone d'habitation sans liseré de noyau commercial ;

Considérant que la situation actuelle des constructions environnantes permet de justifier la couverture totale de la parcelle et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage en ce que plusieurs parcelles voisines sont entièrement bâties au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que les immeubles directement contigus tant côté rue de la Roche Fatale que côté Tomberg occupent totalement ou en grande partie leurs parcelles et que certains présentent en plus des annexes au niveau du 1^{er} étage ;

Considérant que la situation de la demande à proximité de l'angle aigu de l'îlot et la densité du bâti à cet endroit ne permettent pas à la cour du rez-de-chaussée de bénéficier de soleil;

Considérant dès lors que la dérogation en profondeur (règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4) est acceptable ;

Considérant que la création d'une pièce de vie supplémentaire au rez-de-chaussée avec une coupole améliore les conditions de confort, d'habitabilité et d'éclairage de la maison ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage est envisageable étant donné l'existence de murs mitoyens dont la hauteur varie ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de la rendre conforme au code civil en matière de vues droites et obliques sans pour autant rehausser ou réaliser de murs supplémentaires ;

Considérant par contre que les interventions en façade et toiture ne sont pas acceptables car elles en appauvrissent la composition;

Considérant en effet que le changement des châssis, l'utilisation simple de briquettes au rez-de-chaussée et l'agrandissement des lucarnes en toiture ne participent pas à l'embellissement de cette maison de 1932 ;

Considérant que le volume arrière de la lucarne est trop important ;

Considérant que les documents fournis par le demandeur sont des factures ainsi que la copie de l'accusé complet du dossier 13.842 envoyé le 11/01/1999 ne permettant pas de confirmer qu'un permis d'urbanisme a été délivré en bonne et due forme;

AVIS FAVORABLE sur :

- la couverture de la parcelle,
- l'aménagement de la terrasse à condition de la rendre conforme au code civil en matière de vues droites et obliques sans pour autant rehausser ou réaliser de murs supplémentaires,
- la suppression du commerce au profit de l'extension du logement unifamilial.

AVIS DEFAVORABLE sur les interventions en façade à rue et en toiture.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 412 de la séance du 30/01/2015 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/542775/2014 (12)

Localisation : Chaussée de Stockel 270
Objet : démolir et reconstruire une aile du bâtiment pour un logement collectif
Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : A.S.B.L. COLLEGE DON BOSCO OEUVRE DON BOSCO représentée par
Monsieur André PENNINCKX
Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux
portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
Enquête : 30/10/2014 au 13/11/2014
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 28/11/2014 :

AVIS REPORTE en vue d'une visite sur place et d'un complément d'information en ce qui concerne la stabilité et la valeur patrimoniale du bâtiment existant.

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

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

Considérant que la demande vise à démolir et à reconstruire une aile du bâtiment affecté au centre communautaire (logement collectif) ;

Considérant que ce bâtiment se trouve au sein du site comprenant l'école ainsi que plusieurs bâtiments appartenant à la communauté salésienne dont un bâtiment administratif, des locaux pour scouts et un bâtiment reprenant l'hébergement des membres de la communauté ;

Considérant que le bâtiment existant affecté à l'hébergement des membres de la communauté (21 chambres au total) se compose d'une zone centrale comprenant les locaux de vie en commun (séjour, réfectoire, cuisine et bureau), de deux ailes reprenant des chambres pour le logement des confrères construites dans les années '70 et aménagées sur deux niveaux (rez + mezzanine), et d'une aile plus récente reprenant d'autres chambres et une salle de séjour de gabarit R+1 ;

Considérant que les ailes construites dans les années '70 ne correspondent plus à la demande d'aujourd'hui étant donné que la communauté se compose de personnes âgées présentant des difficultés à utiliser les escaliers pour atteindre les chambres en mezzanine ;

Considérant que ces bâtiments connaissent des problèmes d'usure des matériaux avec de nombreux soucis d'humidité et d'infiltrations néfastes pour la santé des occupants ;

Considérant en effet qu'un complément de photos illustrant cette situation et d'explications d'ordre technique a été jointe au dossier et qu'une visite sur place a été effectuée en date du 23/01/2015 ;

Considérant que ce projet constitue la 1^{ère} phase d'un projet global portant sur les 3 entités (deux ailes + bâtiment central), l'ensemble des travaux ne pouvant pas être entrepris en même temps tant pour des raisons pratiques que financières ;

Considérant que ce phasage permet à la communauté de continuer à exercer une présence effective et harmonieuse au cœur de Bruxelles ;

Considérant que le projet prévoit, dans un premier temps, la démolition de l'aile gauche du bâtiment, la plus dégradée, pour la reconstruire dans un agencement intérieur correspondant mieux à la manière de vivre actuelle des occupants ;

Considérant que le nombre de chambres n'est pas modifié (7 unités) et que chaque chambre comprend un espace de vie (chambre, bureau, repos, lecture) et une salle de bain aménagée de plain-pied dans un souci de confort de mobilité pouvant être réduite ;

Considérant que le nouveau volume ne comprend donc plus qu'un niveau recouvert d'une toiture plate traitée en toiture verte et qu'un auvent est prévu en façade dans la prolongation de cette toiture afin d'éviter la surchauffe, en plus des volets en bois permettant à chaque occupant de régler son ensoleillement ;

Considérant que l'enveloppe est fortement isolée et qu'une citerne d'eau de pluie est installée pour alimenter les toilettes et l'arrosage des plantations ;

Considérant que les matériaux de façade choisis sont l'enduit blanc, le bardage de teinte gris clair et que les châssis sont de ton brun ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/10/2014 au 13/11/2014 en application de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot) et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que ce bâtiment n'est pas visible depuis l'espace public puisqu'il est situé en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit de reconstruire un bâtiment de même ordre de grandeur : la surface de plancher est augmentée de +/- 90m², le volume de +/- 135m³, impliquant une légère augmentation de l'emprise au sol et donc de la superficie imperméable ;

Considérant que cette augmentation est minime sur l'ensemble du site et que le traitement de la toiture en toiture verte participe à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir une structure suffisante pour recevoir une toiture verte durable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer l'expression architecturale des façades côté jardin en prévoyant des éléments séparatifs fixes et structurants ;

AVIS FAVORABLE à condition d'améliorer l'expression architecturale des façades côté jardin en prévoyant des éléments séparatifs fixes et structurants.

