

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/570275/2015 (1)

Localisation : Rue de l'Athénée Royal

Avenue Jacques Brel

Objet : installer des pavillons provisoires à usage scolaire

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier Maingain & Patrick Lambert

Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisateurs de ces équipements)

dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

Enquête : 23/10/2015 au 06/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à installer des pavillons provisoires à usage scolaire sur le terrain situé Rue de l'Athénée Royal / Avenue Jacques Brel ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/10/2015 au 06/11/2015 pour les motifs suivants :

- En application de la prescription particulière 8.4 du plan régional d'affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'équipement ;
- En application de l'article 153, §2 du CoBAT, le projet déroge au Titre I, art.7 (implantation d'une construction isolée) et art.8 (hauteur d'une construction isolée) du règlement régional d'urbanisme;
- En application de l'article 147 du CoBAT (rapport d'incidences) ;
- En application de l'article 149 du CoBAT (MPP à la demande d'un RCU) ;

Considérant l'absence de remarques ;

Considérant que la demande déroge également au Titre I, art. 13 (absence de toitures verdurisées) et au Titre IV, art.4 (voie d'accès – rampe) et 13 (absence de toilettes PMR) ;

Considérant que la demande concerne l'installation temporaire de classes et locaux annexes pour la durée du chantier des nouvelles écoles Schuman et Charmille ; que l'école provisoire hébergerait l'école Charmille située non loin de la demande, au n°15, clos des Bouleaux ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est en cours de procédure pour la démolition de l'ensemble des deux écoles Schuman et Charmille et la construction de nouveaux bâtiments (n°18/PFD/498326) ;

Considérant que l'école provisoire s'implante sur le parking existant ;

Considérant que d'autres parkings existent sur le campus et que le site est très bien desservi par les transports en commun ;

Considérant en effet que le site de l'athénée royal comporte encore 77 emplacements de parkings ;

Considérant que la durée des locaux provisoires est de deux ans ;

Considérant que les arbres sur le site sont maintenus ;

Considérant que le projet prévoit la construction de neuf classes, un local kiné, un secrétariat, un local PMS, des toilettes, un réfectoire et un local logo/stagiaires ; que la capacité de l'école provisoire est égale à la capacité de l'école existante, c'est-à-dire approximativement cent enfants ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, art.7 (implantation d'une construction isolée) et art.8 (hauteur d'une construction isolée) du règlement régional d'urbanisme en ce que les locaux sont plus bas que les constructions voisines et sont implantés sur le parking existant ;

Considérant que les dérogations sont acceptables vu le caractère temporaire de la demande, et le gabarit limité (rez) ;

Considérant que le projet n'amène qu'une augmentation minimale de la population scolaire sur le site de l'athénée ; qu'en effet, le nombre approximatif d'élèves tourne autour des 850 élèves, école secondaire et école fondamentale confondues ; qu'il y a actuellement environ 115 membres du personnel, ouvriers, administratifs et enseignants compris ;

Considérant que la demande déroge au Titre I, art. 13 du règlement régional d'urbanisme étant donné que les bâtiments provisoires n'ont pas de toiture verdurisée ; que cette dérogation est acceptable vu le caractère provisoire des locaux ;

Considérant que la demande déroge également au Titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité ; que vu le caractère provisoire de l'école, la dérogation est acceptable ;

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

La commune demanderesse s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 09h30.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PUFD/555781/2015 (2)

- Localisation : Avenue des Pléiades de 11 à 11A
- Objet : transformer un immeuble de bureaux en un immeuble d'appartements (49 logements)
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.C.R.L. Fond du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale représentée par Madame Catherine SCHEID
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
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 - balcons, terrasses et oriels)
- Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous ne pouvons souscrire à l'analyse reprise dans le rapport d'incidences en matière de mobilité
- en matière de stationnement, les chiffres fournis concernent le taux d'occupation des parkings existants et non le taux de motorisation des locataires
- qu'est-il prévu pour la récupération des eaux de pluie ?
- nous nous étonnons du nombre de logements à une chambre (40%)

- nous voudrions connaître le devenir des installations de refroidissement

Avis :

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

Considérant que le bien se situe dans le pôle de développement prioritaire « Reyers » ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet en date du 07/10/2015 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/12/2014 ;

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit : il s'agit de la transformation d'un immeuble de bureaux en 49 logements et 38 parkings ;

Considérant qu'il s'agit de 22 appartements 2 chambres, 22 appartements 1 chambre et 5 appartements 3 chambres ;

Considérant que la majorité des appartements sont traversants (ou à deux façades) et possèdent un balcon ou une terrasse à l'exception de 5 appartements mono orientés nord-ouest.

Considérant que le bâtiment est réparti spatialement en partie acquisitive, représentant environ 1/3 du bâtiment (15 logements) et en une partie locative (34 logements) ;

Considérant que 2 logements au niveau +3 sont adaptés aux PMR ;

Considérant que le parking en sous-sol compte 38 emplacements dont 2 PMR répartis en 2 zones :

-partie acquisitive : 15 emplacements pour 15 logements

-partie locative : 23 emplacements pour 34 logements ;

Considérant que les zones de parking sont séparées mais la rampe d'accès est commune ;

Considérant que 42 emplacements vélo sont prévus au sous-sol + 5 emplacements prévus au rez-de-chaussée (partie locative) ;

Considérant qu'il y a un arrêt de bus desservi par la ligne 79 à proximité du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment est actuellement inoccupé et que le reste de l'ensemble n°15 à 19 est occupé par une maison de repos et résidence-service, de rénovation récente ;

Considérant que la rénovation des façades est proposée de façon à intégrer le bâtiment à la maison de repos voisine ;

Considérant que le projet prévoit d'une part la démolition de certaines parties du bâtiment dont le 5^e étage et par ailleurs la construction de nouveaux éléments ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il prévoit moins d'un emplacement de parking par logement ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur) ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 10, §1 et §2 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (éléments en saillie sur façade à rue) ;

Considérant que la demande déroge aux art. 52 et 55 du Règlement Communal d'Urbanisme ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés datés du 28/05/2015 ;

Considérant qu'une toiture verte est prévue et que le groupe de froid est démonté ;

Considérant qu'en séance le demandeur a confirmé le placement d'une citerne d'eau de pluie de 13m³ ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du

cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux .

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

- privilégier des matériaux plus nobles pour les balustrades (par exemple verre, inox...),
- prévoir un poteau rétractable pour l'accès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en façade avant,
- prévoir une citerne d'eau de pluie de minimum 13m³ et adapter les plans et les formulaires en conséquence.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 10h00.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PUM/564835/2015 (3)

Localisation : Avenue Ariane 10

Objet : construire un bâtiment industriel (data center) en extension d'un bâtiment existant et abattre 22 arbres

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

Demandeur : S.A. CLOSE CONFORT représentée par Monsieur Pierre CLOSE

Motifs : application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - nous aimerions avoir plus de détails quant aux installations de refroidissement
- nous ne comprenons pas le choix de la toiture légèrement inclinée
- demandons qu'un certain nombre d'arbres soient replantés à l'arrière du bâtiment

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire un bâtiment industriel (data center) en extension d'un bâtiment existant et à abattre 22 arbres ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2015 au 29/10/2015 en application de l'art.124 du CoBAT (procédure mixte) et que deux remarques ont été introduites ;

Considérant que le nouveau bâtiment s'implante en contrebas du bâtiment existant ; qu'aucune connexion n'est prévue entre les deux volumes ;

Considérant que le nouveau bâtiment est partiellement enterré pour limiter l'impact visuel ;

Considérant que le projet vise à créer :

- au rez-de-chaussée : des locaux techniques et quelques bureaux pour le personnel ;
- à l'étage : un data room, des locaux techniques et une terrasse extérieure où sont mis les générateurs et groupes de froid et tours de refroidissement ;

Considérant que les installations techniques en plein air ne sortent pas du volume principal (le data room) ; que ces installations sont cachées par une grande paroi acoustique et visuelle de panneaux

métalliques à mailles ajourées (métal déployé laqué) ;

Considérant que la demande de permis d'environnement concerne entre autres le placement des installations techniques ; que la conformité aux réglementations de ces installations est gérée par le permis d'environnement ;

Considérant que cette paroi acoustique en façade ouest (côté avenue Ariane) protège le voisinage des bruits et de la vue des équipements ;

Considérant qu'une grande partie de la toiture est une toiture avec une légère pente ; que cette forme permet une structure légère et un grand hall (data center) libre de structure porteuse ; que ce type de toiture est cohérent avec le caractère industriel du nouveau bâtiment ;

Considérant que la demande déroge à l'art.13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la toiture plate de la terrasse technique n'est pas aménagée en toiture verdurisée ; que cette toiture est prévue pour y accueillir des équipements techniques sans néanmoins que ceux-ci ne dépassent la corniche ;

Considérant que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant que les matériaux de façade pour l'enveloppe générale sont identiques au bâtiment existant, à savoir un bardage horizontal en tôle d'acier prélaqué, ondulé de teinte gris clair ;

Considérant que l'accès se fait en façade ouest, dans le bas du terrain ; qu'un accès privé est créé le long du bâtiment ;

Considérant la volumétrie simple et la cohérence de matériaux avec le bâtiment existant en zone industrielle urbaine ;

Considérant que le site sera entièrement clôturé avec une clôture de 2,50m (maille grillagée), doublée d'une haie de hêtre vert.

Considérant que 22 arbres seront abattus ; qu'il y a lieu de prévoir la replantation de plusieurs arbres à hautes tiges dans la zone de jardins en compensation ;

Considérant que plusieurs parkings sont créés pour répondre aux besoins de l'entreprise ;

Considérant qu'avant tout travaux de rabattement de la nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux souterraines » de la division « Autorisations » de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Développement Urbain – direction urbanisme, à condition :

- de prévoir la plantation de plusieurs arbres à hautes tiges,
- d'introduire une Reconnaissance d'Etat du sol à Bruxelles-Environnement minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du permis d'environnement (fin janvier 2016),
- présenter une finition esthétique de la toiture en pente,
- améliorer la qualité paysagère du site et de ses abords,

La dérogation à l'art.13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° de la séance du 13/11/2015 à 10h30.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PUM/563815/2015 (4)

Localisation : Avenue Emmanuel Mounier 5
Objet : réaménager l'auditoire d'un hôtel en salle de réception et modifier le volume de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : PPA n°45 (24/07/1973)
Lotissement : néant;
Demandeur : S.A. SODEHOTEL représentée par Monsieur Wang YONG FAN
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 : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°45 approuvé par arrêté royal du 23/07/1973 ;

Considérant que la demande fait suite à un permis d'urbanisme approuvé par arrêté du gouvernement de la région Bruxelles Capitale le 18/02/2010 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le gouvernement pour construire une deuxième aile au bâtiment pouvant accueillir des salles de réunions et de conférences, des surfaces dédiées à l'administration, des salles de jeux, sauna, hammam et fitness, 74 chambres complémentaires, une surface dédiée au bien-être comprenant une piscine et des fonctions annexes, 61 emplacements de parking et des locaux techniques ;

Considérant que la demande actuelle vise à régulariser

- La modification de l'amphithéâtre en salle de réception polyvalente,
- La modification de l'auvent devant le bâtiment existant,
- L'aménagement intérieur (diminution des surfaces de bureau, déplacement de la fonction fitness, diminution du nombre de chambres à 187 au lieu des 199 accordées, rajout de 6 emplacements de parkings pour un total de 119 emplacements, modification du hall d'entrée, rénovation de l'aile existante)
- Modification des façades
- Rehausse partielle des toitures et aménagement partiel en zone accessible,
- Nouveau bassin d'orage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2015

au 17/09/2015 pour la dérogation au Titre II, art.12 du règlement communal de l'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne ;

Considérant l'avis de la commission de concertation du 02/10/2015 libellé comme suit : « **AVIS REPORTE** unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain, en attente d'une mise en commun de l'enquête publique en urbanisme et en environnement - procédure mixte » ;

Considérant que la demande mixte a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2015 au 29/10/2015 pour la dérogation au Titre II, art.12 du règlement communal de l'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne en matière d'urbanisme ;

Considérant qu'en effet, la nouvelle lucarne déroge au règlement communal ; qu'elle est néanmoins identique aux lucarnes déjà existantes en toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les modifications sont accessoires et ne modifient pas la capacité ou l'emprise de l'hôtel ;

Considérant que le plan d'aménagement des abords du précédent permis d'urbanisme ne correspond plus à la demande actuelle ; qu'en effet, la demande actuelle prévoit moins de plantations et peu de variation ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'introduire un plan d'aménagement des abords proposant un aménagement paysager avec plantations (arbres, arbustes, ...) ;

Considérant qu'aucune demande de dispositifs de publicité n'est jointe à la demande actuelle, mais que le plan d'implantation prévoit un « affichage électronique » (dimensions à confirmer) ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les réglementations en vigueur (Règlement régional d'urbanisme, Règlement communal d'urbanisme et Plan Particulier d'Affectation du Sol, arrêté « minime importance » du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008) et de demander un permis d'urbanisme le cas échéant ;

Considérant que le demandeur a introduit un plan d'aménagement modificatif le 14/10/2015 ; que le nombre de parkings en plein air ne correspond pas au nombre indiqué dans le formulaire de demande ; qu'il y a lieu de vérifier la cohérence entre le plan, le formulaire de demande en urbanisme, et la demande de permis d'environnement ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain, à condition de corriger le formulaire de demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne le nombre de parkings et les superficies imperméables le cas échéant.

La dérogation au règlement communal d'urbanisme titre III, art. 12 (hauteur lucarne) est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/570655/2015 (5)

Localisation : Avenue Prekelinden 167

Objet : régulariser le changement de destination d'un logement en cabinet dentaire au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Marc Lippert

Motifs : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un logement en cabinet dentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité du 15/10/2015 au 29/10/2015 pour les motifs suivants :

- En application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol : modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement ;

Considérant l'absence de remarques ;

Considérant qu'un permis a été délivré le 17/11/1977 pour construire un immeuble à appartements ; qu'un appartement de type deux chambres est autorisé au rez-de-chaussée ;

Considérant que cet appartement n'a jamais été utilisé comme un logement, mais qu'un cabinet dentaire s'y est installé ;

Considérant que la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol prévoit que la modification totale de la destination d'un logement ne peut être autorisée en zone d'habitation qu'à condition de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le cabinet dentaire se situe au rez-de-chaussée, qu'il est facilement accessible et ne crée pas de nuisances au voisinage ;

Considérant la faible taille du cabinet ;

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° 423 de la séance du 13/11/2015 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/564722/2015 (6)

Localisation : Rue du Carrefour 27A
Objet : placer une clôture en façade arrière le long de la toiture plate de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Massimo BUSUOLI
Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer une clôture à l'arrière de l'immeuble le long de la toiture plate ;

Considérant qu'en application de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 mais qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à placer une clôture ajourée sur une portion du périmètre de la toiture plate/verte ;

Considérant que cette clôture servira entre autres de support vertical pour des plantations ;

Considérant que cette clôture constituera également un écran visuel par rapport aux installations voisines ;

Considérant que la nouvelle clôture a également pour but de sécuriser le bâtiment ;

Considérant que cette toiture n'est pas accessible (ou l'est mais uniquement pour permettre son entretien) ;

Considérant donc qu'une barrière visuelle ne sera pas utile vu que cette toiture ne sera pas occupée de façon prolongée ;

Considérant qu'il s'indique de limiter au maximum les interventions en intérieur d'îlot afin de garantir une certaine quiétude ;

Considérant que la parcelle concernée par le projet s'étend déjà de façon conséquente vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le placement d'une clôture viendra alourdir cette intervention ;

AVIS DEFAVORABLE 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° 423 de la séance du 13/11/2015 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/563734/2015 (7)

Localisation : Avenue du Mistral 7

Objet : régulariser la construction d'une véranda et d'une pergola au rez-de-chaussée en façade arrière et l'aménagement des combles de l'immeuble

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

Lotissement : sect°A n° 119 z², r², u, (y²)
PL 345 approuvé en date du 25/07/1985;

Demandeur : Madame Alberte DUFRENE

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda et d'une pergola au rez-de-chaussée en façade arrière et l'aménagement des combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir n° 345 approuvé en date du 25/07/1985 en ce que la profondeur de construction sera supérieure à 12m et en ce que la pergola située en zone latérale ne respectera pas un recul de minimum 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type « 3 façades » ;

Considérant que le premier étage avant de l'immeuble correspond au rez-de-jardin arrière ;

Considérant qu'une véranda a été construite au rez-de-jardin sur une profondeur de 2m91 en prolongation du salon de l'habitation ;

Considérant que le permis de lotir autorise les constructions sur une profondeur maximale de 12m ;

Considérant que cette profondeur maximale a été dépassée de 91 cm ;

Considérant cependant que l'implantation de cette véranda est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'une pergola a également été aménagée du côté gauche de cette véranda à moins de 3m des limites mitoyennes ;

Considérant qu'il ne s'agit pas ici d'un volume fermé mais plutôt d'un aménagement de jardin ;

Considérant que cette pergola ne constitue pas un volume habitable supplémentaire ;

Considérant que de façon générale, la construction de la véranda et de la pergola améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant dès lors que les dérogations au permis de lotir n° 345 (approuvé en date du 25/07/1985) en ce que la profondeur de construction sera supérieure à 12m et en ce que la pergola située en zone latérale ne respectera pas un recul de minimum 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche sont acceptables ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'aménagement des combles de l'habitation ;

Considérant qu'une quatrième chambre ainsi qu'une salle de douche ont été placées dans les combles de l'immeuble mais sans porter atteinte à la structure portante de l'immeuble ;

Considérant que de façon générale les actes et travaux réalisés ont eu pour but d'améliorer l'habitabilité du logement ; qu'en séance, le demandeur a introduit une lettre de la part du voisin qui n'émet pas d'objections au projet :

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

- Respecter le code civil en ce qui concerne les vues obliques et droites

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au permis de lotir n° 345 (approuvé en date du 25/07/1985) en ce que la profondeur de construction sera supérieure à 12m et en ce que la pergola située en zone latérale ne respectera pas un recul de minimum 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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° 423 de la séance du 13/11/2015 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/564079/2015 (8)

Localisation : Avenue du Sagittaire 14

Objet : transformer les combles et construire des lucarnes en toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Grégory DESBUQUOIT

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)

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - la lucarne en façade avant est trop grande
- la lucarne sur le toit du garage ne s'intègre pas du tout aux caractéristiques du quartier
- demandent de réduire fortement la largeur de la lucarne en toiture avant et refuser la lucarne sur la toiture du garage

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer les combles et à construire des lucarnes en toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture-lucarnes) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque relève une intervention générale trop imposante par rapport au bâti d'origine ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type « 3 façades » qui compose un ensemble de trois habitations ;

Considérant que le rez-de-chaussée ne sera pas modifié ;

Considérant qu'un étage a été créé dans le volume du garage au premier niveau ; que cette intervention n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise à aménager une lucarne dans le versant avant de ce volume ;

Considérant cependant qu'une lucarne a déjà été aménagée dans le versant arrière ;

Considérant qu'il s'indique donc de ne pas alourdir ce volume en créant une lucarne supplémentaire ;

Considérant que le deuxième étage abrite actuellement le grenier de l'immeuble ;

Considérant que cet étage sera entièrement transformé afin d'accueillir une chambre supplémentaire de +/- 21 m² ainsi qu'une nouvelle salle de douche ;

Considérant qu'afin d'apporter davantage de lumière naturelle, une lucarne sera aménagée dans chaque versant de la toiture ;

Considérant que ces deux lucarnes dérogent à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront un développement de plus de 2/3 de la largeur totale de façade ;

Considérant que ces lucarnes dérogeront également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles ne respecteront pas un recul de minimum 1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et en ce qu'elles présenteront une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant qu'au vu des dimensions proposées, ces lucarnes ne sont plus accessoires à l'immeuble ;

Considérant en effet que les dimensions proposées ainsi que l'implantation prévue ne cadrent pas avec la typologie existante des habitations du quartier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire le nombre et la taille des interventions, de revoir l'expression architecturale et de diminuer le nombre et la taille des dérogations afin de respecter davantage les caractéristiques du quartier ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté 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° 423 de la séance du 13/11/2015 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/564547/2015 (9)

Localisation : Avenue de Woluwe-St-Lambert 14
Objet : aménager une terrasse 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 Martin KASPAR
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - opposition à l'aménagement d'une terrasse sur ladite « toiture plate »
(nuisances sonore et visuelle)
- quid du devenir des plantations ?
- ce projet n'est pas adéquat par rapport à l'environnement actuel

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 aménager une terrasse au premier étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle terrasse dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant que la demande a donc été soumise à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 et que trois remarques ont été introduites ;

Considérant que ces remarques relèvent l'opposition des voisins quant à l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate existante ou encore quant aux plantations ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen comprenant plusieurs logements ;

Considérant que le projet ne concerne que l'appartement présent au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que cet appartement possède actuellement un balcon de petite dimension en façade arrière de l'immeuble et un en façade avant ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une nouvelle passerelle permettant l'accès à la toiture plate existante du côté droit en façade arrière de l'immeuble ;

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

Considérant que cette terrasse dépassera en profondeur les deux bâtiments mitoyens ;

Considérant que le projet présente donc une dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional

d'urbanisme en terme de profondeur de construction ;

Considérant que le mur mitoyen de droite sera rehaussé sur une longueur de 1m45 afin d'éviter toute vue directe vers la propriété voisine ;

Considérant que le projet ne respecte pas le code civil par rapport au voisin de gauche (n°16) ;

Considérant qu'un panneau translucide sera également prévu afin de se rendre conforme au Code civil en matière de vues ;

Considérant que cette terrasse n'occupera pas la totalité de la toiture plate ; que le reste de la toiture plate sera transformée en une toiture verte ;

Considérant que la profondeur, la taille de la terrasse et sa situation au 1^{er} étage risquent de créer des nuisances qui ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de réduire la profondeur et la largeur de la terrasse afin de réduire au maximum les nuisances éventuelles engendrées par l'occupation de cette terrasse ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable moyennant une diminution de la profondeur proposée à maximum 1.35m de profondeur et une largeur de +/- 5.23m ;

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

- réduire la profondeur de la terrasse à maximum 1.35m et à une largeur de +/- 5.23m (pas de terrasse sur l'extension du rez-de-chaussée) sans rehausse du mur mitoyen de droite (n°12),
- verduriser la totalité de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée,
- se conformer au code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers le n°16,

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/565225/2015 (10)

Localisation : Avenue du Bleuet 44

Objet : rehausser la toiture en façade arrière et construire une lucarne en toiture 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 Emmanuel et Emmanuelle MAHIEU-BRAEM

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

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture en façade arrière et à construire une lucarne en toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

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

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne prévue présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial mitoyen faisant partie d'un ensemble de constructions de même typologie ;

Considérant que l'extension arrière prévue a pour but d'apporter davantage de surface habitable ainsi que de lumière naturelle pour le logement ;

Considérant cependant que cette intervention (modification du versant arrière de toiture et la lucarne) n'est plus accessoire au bâtiment existant ;

Considérant de plus que l'intervention est disproportionnée par rapport au gain de surface

habitable apporté ;

Considérant en effet que la chambre parentale ne sera augmentée que de quelques m² ainsi que l'espace de bureau ;

Considérant que le programme du projet ne justifie pas une intervention aussi lourde ;

Considérant qu'il s'indique de réduire cette intervention afin de proposer un nouveau volume s'intégrant davantage au bâti existant et cadrant avec le contexte urbanistique du quartier ;

Considérant que l'ensemble du projet est en dérogation (soit au règlement régional d'urbanisme soit au règlement communal sur les bâtisses) ;

Considérant que ces 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.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/564687/2015 (11)

Localisation : Avenue Marie-José 135

Objet : régulariser la démolition de la terrasse et de l'escalier en façade arrière et leur reconstruction en bois, régulariser la construction d'une pergola au deuxième étage en façade avant et la réunion de deux appartements en un logement unifamilial dans 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. FARIA représentée par Madame Simone VERSCHEURE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser la démolition de la terrasse et de l'escalier en façade arrière et leur reconstruction en bois, à régulariser la construction d'une pergola au deuxième étage en façade avant et la réunion de deux appartements en un logement unifamilial dans l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que la terrasse au premier étage, l'escalier extérieur en bois et le préau en fond de parcelle dérogent à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que ces trois éléments dépassent en profondeur le profil mitoyen du bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant qu'il s'agit d'éléments légers et extérieurs ;

Considérant que la terrasse au premier étage et l'escalier en façade arrière ne correspondent pas au permis d'urbanisme délivré en 1955 ; qu'en effet la terrasse a été agrandie et l'escalier a été démoli puis reconstruit en bois ;

Considérant que l'escalier extérieur en bois remplace un escalier en béton prévu au permis d'urbanisme de 1955 ;

Considérant qu'un mur de jardin a été construit entre la terrasse et la terrasse voisine de gauche ; qu'une zone non accessible rend la terrasse conforme au code civil ;

Considérant que l'escalier et la terrasse sont conformes au code civil et permettent un accès aisé au jardin ;

Considérant dès lors que la dérogation en profondeur est acceptable ;

Considérant qu'un abri de jardin a été construit en bout de jardin, contre les murs mitoyens ; que sa surface correspond à 10,6 m² ; que cet abri déroge également au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 en ce qui concerne la profondeur ;

Considérant que la dérogation est acceptable vu sa profondeur et sa hauteur modestes ;

Considérant que la réunification de deux logements en un seul permet l'installation d'une famille nombreuse dans une maison unifamiliale ;

Considérant que la pergola en façade avant au deuxième étage s'inscrit dans le tissu urbain en se rapprochant des hauteurs des corniches existantes environnantes ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que ces constructions légères s'intègrent dans le contexte bâti environnant et ne nuisent pas aux qualités architecturale et paysagère en intérieur d'îlot ;

AVIS FAVORABLE

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

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation au règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de l'extension) est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/565119/2015 (12)

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 94

Objet : démolir et reconstruire les annexes en façade arrière au rez-de-chaussée et au premier étage et réaménager l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Frédéric TOURNEUR - LEFLOT

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 : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à démolir et à reconstruire les annexes en façade arrière au rez-de-chaussée et au premier étage et à réaménager l'immeuble ;

Considérant que le volume comprenant la buanderie et le WC à l'arrière au rez-de-chaussée sera démoli au profit d'un agrandissement de la cuisine – salle à manger ;

Considérant que les terres seront déblayées à l'arrière afin d'aménager une terrasse et que l'escalier d'accès au jardin sera déplacé le long de la haie du côté 96 ;

Considérant que la terrasse ainsi créée à l'arrière se situera 1,35 m plus bas que le niveau du terrain voisin situé au n°92 ;

Considérant que cette terrasse en contrebas n'apportera pas de nuisance aux voisins immédiats et respectera par ailleurs le code civil en matière de vues directes ;

Considérant que le projet d'extension à l'arrière respecte le code civil ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposent des espaces agréables et cohérents ;

Considérant que les aménagements en façade arrière amélioreront la salubrité et l'esthétique de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande vise également à remplacer les châssis bois de ton naturel en façade

avant par des châssis en PVC de ton gris anthracite ;

Considérant que seul le bois permet de réaliser des profils et des sections identiques aux châssis moulurés anciens ;

Considérant que les châssis en PVC présentent généralement un profilé plat, sans détails, et que les moulurations des châssis existants participent à la qualité esthétique de la façade ;

Considérant que les châssis bois de la rue de la Station de Woluwe participent de manière générale à l'expression patrimoniale et historique de la rue et qu'il y a lieu de les conserver ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir des châssis en bois en façade avant

unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de l'extension), article 6 (hauteur de l'extension) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/564823/2015 (13)

- Localisation : Avenue Georges Henri 102
- Objet : démolir la couverture de la cour au rez-de-chaussée en façade arrière et la toiture, construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, rehausser la toiture de l'immeuble et changer les châssis en façade avant de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Martin et Romy DA SILVA-VIZZINI
- 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 : 15/10/2015 au 29/10/2015
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - nous nous opposons à l'installation d'une terrasse au 1^{er} étage
- attirent l'attention de la commission de concertation sur la proposition de plus en plus courante d'installer des brise-vues en matériaux légers
- 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 a été soumise à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 et que deux plaintes ont été émises ;
- Considérant que la demande vise à démolir la couverture de la cour au rez-de-chaussée en façade arrière et la toiture, à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, à rehausser la toiture de l'immeuble et à changer les châssis en façade avant de l'immeuble ;
- Considérant que la construction de l'annexe au rez-de-chaussée conservera la même profondeur que la cour couverte à démolir ;
- Considérant que les aménagements intérieurs proposent des espaces agréables et cohérents ;
- Considérant que la toiture de l'immeuble sera démolie et remplacée par une toiture à la mansard légèrement surélevée ;
- Considérant que les fenêtres de toiture ne sont pas souhaitables dans le brisis de toiture ; qu'il y a lieu de prévoir une solution plus esthétique et classique (lucarnes) ;
- Considérant que la nouvelle toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur ;
- Considérant que le nouveau volume sous combles développe des espaces cohérents et

confortables ;

Considérant que deux mezzanines sous le faite seront aménagées afin d'organiser des espaces de rangements dans les deux chambres sous combles ;

Considérant que la demande vise également à aménager une terrasse au premier étage ; que le garde-corps sera fixé de manière à ne pas dépasser en profondeur le bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant qu'afin d'éviter les vues directes et obliques sur le bien voisin, une palissade en bois à lames horizontales sera posée le long de la limite mitoyenne ;

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est profonde de plus de trois mètres du profil de la construction voisine la moins profonde ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la palissade ne s'intègre pas harmonieusement au contexte bâti environnant ;

Considérant que le projet de terrasse au premier étage risque de générer des inconvénients (perte d'intimité dans les jardins voisins) pour le voisinage immédiat et n'est donc pas souhaitable en termes de bon aménagement des lieux, en particulier pour le n°100 ;

Considérant l'accès difficile depuis la chambre ;

Considérant que les limites de la terrasse projetée à l'arrière ne se trouvent pas à distance suffisante de la propriété située au n°100 ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de reculer la terrasse à 1,9 m de la limite mitoyenne 100/102 au premier étage à l'arrière et de limiter la profondeur;

AVIS FAVORABLE

A condition de

- limiter la terrasse en largeur à 1,9 m de la limite mitoyenne 100/102 au premier étage à l'arrière et supprimer le brise-vues ;
- limiter la profondeur de la terrasse à 3 m par rapport à la façade arrière du voisin de droite de manière à supprimer une dérogation ;
- fixer un bac à plantes sur la toiture plate inaccessible entre la terrasse et la limite mitoyenne 100/102 au premier étage à l'arrière ;
- adapter le plan de la façade avant et reprendre le dessin exact du garage (porte de garage à garder) ;
- adapter le formulaire de demande de permis d'urbanisme en supprimant l'emplacement de parking non couvert ;
- prévoir des lucarnes au lieu des fenêtres de toiture dans le brisis à l'avant ;
- aligner les lucarnes sur les châssis des fenêtres des étages inférieurs.

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

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de l'extension), article 6 (hauteur de l'extension) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/563547/2015 (14)

Localisation : Avenue Orion 2

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade latérale de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Marcin BUJAR

Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 15/10/2015 au 29/10/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade latérale de l'immeuble ;

Considérant que le pignon s'élèvera à 6,46m réduisant la distance de la construction à 1,20m de la limite de propriété à gauche ;

Considérant que cet imposant mur aveugle risque de générer des inconvénients pour le voisinage immédiat (chaussée de Roodebeek 540) et n'est donc pas souhaitable en termes de bon aménagement des lieux ;

Considérant toutefois que l'extension sera située au nord du terrain situé chaussée de Roodebeek 540 et que dès lors aucune ombre ne sera projetée sur le terrain voisin ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposent des espaces agréables et cohérents ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire l'intervention et de prévoir une toiture en croupe pour couvrir le volume ;

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

à condition de :

- prévoir des châssis en bois peints en blanc ;

- supprimer l'auvent au-dessus de la porte d'entrée ;
- reprendre une toiture en croupe pour l'annexe latérale similaire à la toiture existante du bâtiment principal ;
- prévoir le faîte de la toiture de l'annexe en-dessous du niveau de la corniche du bâtiment principal

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 423 de la séance du 13/11/2015 à 18h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/562239/2015 (15)

Localisation : Avenue Marie-José 64

Objet : modifier l'oriel et la façade avant 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 : Madame Véronique DEGEYE

Motifs :

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

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier l'oriel et la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que l'oriel existant participe grandement à la valeur patrimoniale de l'immeuble ;

Considérant que la direction des Monuments et des Sites du Bruxelles développement urbain a remis un avis défavorable sur la demande en date du 10/11/2015 ;

Considérant que l'intervention moderne sur l'oriel en façade avant n'est pas de nature à valoriser le patrimoine et ne cadre pas avec le style de la rue et de la maison ;

Considérant que l'intervention se comporte comme un objet greffé sur la façade avant, sans échange avec le contexte bâti existant ;

Considérant que cette transformation en façade avant se trouve dans un ensemble de qualité patrimoniale et qu'elle tend à appauvrir le vocabulaire architectural de l'ensemble ;

Considérant que l'intervention nuit aux caractéristiques urbanistiques et patrimoniales du bien et du contexte urbanistique environnant ;

Considérant que l'oriel n'est pas d'origine et date de 1954 ;

Considérant que plusieurs autres éléments de la façade, tels que les divisions des cadres des châssis et les dessins en façade sont supprimés, ce qui n'est pas acceptable pour un bâtiment datant d'avant 1932 en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

AVIS DEFAVORABLE

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° 423 de la séance du 13/11/2015 à 18h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/563330/2015 (16)

Localisation : Avenue Prekelinden 115

Objet : diviser un logement en deux logements et changer les châssis en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Janet RICHARDSON

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à scinder un logement en deux et à changer les châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble comporte actuellement deux logements et que le projet vise à scinder le logement situé aux 2^e, 3^e et 4^e étages en un studio au 2^e étage et un duplex de deux chambres aux 3^e et 4^e étages ;

Considérant que la construction de l'immeuble est antérieure à 1932 et que l'immeuble est inscrit d'office à titre transitoire à l'inventaire ;

Considérant que la porte d'accès au duplex au pied de l'escalier au 2^e étage est dangereuse et mal aisée à l'usage ;

Considérant que l'accès au duplex devra être dégagé de part et d'autre de la porte d'entrée ;

Considérant que la chambre au 4^e étage à rue ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante et déroge de ce fait à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas demandée ;

Considérant l'aménagement peu qualitatif des nouveaux logements et le manque de locaux communs ;

Considérant la faible taille du local vélo ;

Considérant que la situation du local poubelle situé au deuxième étage n'est pas optimale ;

Considérant la faible hauteur des espaces de vie du logement duplex situé au rez-de-chaussée et

au premier étage ;

Considérant que la définition verticale de l'immeuble est nettement appauvrie par le remplacement des impostes ;

Considérant que l'intervention telle que proposée appauvrit le caractère patrimonial de l'immeuble ;

AVIS DEFAVORABLE

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