

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme en vue de lotir LPFUC/564173/2015 (1)**

- Localisation : Avenue Marcel Thiry 204
- Objet : lotir le terrain pour la construction d'un immeuble à appartements et l'aménagement d'une voirie
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. HOME INVEST BELGIUM représentée par Monsieur et Madame Johan et Sophie VAN OVERSTRAETEN-LAMBRIGHS
- Motifs : 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'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)  
application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Enquête : 17/03/2016 au 31/03/2016
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - il est essentiel de tenir en compte du fait que nous sommes en intérieur d'îlot pour traiter ce dossier  
- les superficies et la densité diminuent mais pas assez  
- la commission de concertation de 2015 demandait de prévoir un gabarit qui ne dépasse pas 84m  
- il n'est pas acceptable de ne pas prévoir de locaux de rangement  
- le gabarit autorisé ne devrait pas être supérieur à R+5  
- demandent plus de contraintes pour les éléments en saillie  
- quelle est la définition d'une toiture terrasse ?  
- demandent d'ajouter l'obligation du RCU 108bis (eaux pluviales)  
- projet trop important en intérieur d'îlot et demandent que la commission de concertation émette un avis défavorable
- Avis :
- Avis de la commission de concertation du 03/07/2015 :

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

Considérant qu'à l'origine, il s'agissait d'un seul terrain situé à l'angle des actuelles avenues Marcel Thiry et Ariane, ayant fait l'objet d'une division en quatre lots (lots A, B, C et D) par acte dressé le 06/07/1989 ;

Considérant que des servitudes perpétuelles et gratuites de passage figurent sur le plan de géomètre dressé le 24/05/1989 ;

Considérant que différents permis d'urbanisme ont été récemment délivrés pour la reconversion, la transformation et l'extension des immeubles existants :

- N°216 : permis d'urbanisme n°19828 délivré le 21/06/2012 pour la transformation de bureaux en 102 logements, 5 espaces de bureaux et un commerce, avec 180 emplacements de parkings en sous-sol et 15 à l'extérieur,
- N°208 : permis d'urbanisme n°20308 délivré le 16/01/2014 pour la transformation de bureaux en 166 logements et un commerce, avec 145 emplacements de parkings en sous-sol et 10 à l'extérieur ;
- N°204 : permis d'urbanisme n°562644 délivré le 18/12/2014 pour la transformation de bureaux en 95 logements et une bibliothèque, avec 103 emplacements en sous-sol et 8 à l'extérieur ;
- N°200 : permis d'urbanisme n°541956 délivré le 26/03/2015 pour la transformation et l'extension du bâtiment existant et la réalisation d'un second bâtiment proposant au total 85 logements, un commerce, un équipement et un bureau, 86 emplacements de parkings en sous-sol et 9 à l'extérieur ;

Considérant que la demande vise à lotir une partie du terrain (lot C d'une surface de 64 a et 90 ca) situé en intérieur d'îlot, et surélevé par rapport au niveau de la voirie et ne longeant la voie publique que sur une largeur de 7,93m ;

Considérant que ce nouveau lot présente une surface de 2484 m<sup>2</sup> et est affecté principalement au logement ;

Considérant que les fonctions de commerce, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, de bureau, sont admises comme fonctions secondaires ne nuisant pas à la fonction première de logement ;

Considérant que les prescriptions littérales jointes aux plans (implantation, lotissement, coupes et élévations) définissent entre autres :

- Une surface maximale bâtie au sol de 850 m<sup>2</sup> en forme de L,
- Une surface maximale bâtie totale hors-sol de 5950 m<sup>2</sup>,
- Un gabarit maximal de R+7,
- Un nombre maximal de logements de 68 unités, idem pour le nombre d'emplacements de parking en sous-sol (+ 10 à l'air libre) ;
- Une zone de voirie privative de 362 m<sup>2</sup>,
- Une zone de cours et jardins de 1020 m<sup>2</sup>,
- Une zone de recul minimum de 139 m<sup>2</sup>,
- Une zone de construction en sous-sol de 123 m<sup>2</sup>,
- Un P/S de 2,39,
- Un taux d'imperméabilisation de 53,7% ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 04/06/2015 au 18/06/2015 et que trois réclamations ont été introduites ;

Considérant que celles-ci portent essentiellement sur :

- L'atteinte à l'intérieur d'îlot vu la circulation et le stationnement prévus,
- La hauteur de la construction et le nombre d'emplacements couverts trop importants,
- La trop forte densité,
- Le taux d'imperméabilisation trop élevé ;

Considérant que le projet propose un accès large depuis l'avenue sans zone de plantations le long de la parcelle voisine de droite sur pratiquement toute la profondeur de la parcelle, seule une dizaine de mètres en fond de parcelle est située en zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande propose un gabarit maximum uniquement et que celui-ci est très imposant (R+7 indiqué sur les plans) au vu de la déclivité du terrain, les niveaux étant plus élevés au fur et à mesure vers l'arrière du terrain ;

Considérant que les prescriptions font référence à l'intégration du bâtiment dans l'environnement bâti sans plus de précisions (pas de gabarit minimum, pas de retrait imposé,...) ;

Considérant que l'entrée au parking en sous-sol se situe trop à l'intérieur d'îlot et devrait être limitée au minimum de manière à préserver les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le plan propose une zone de construction en mitoyenneté avec le reste du terrain de gauche, ne permettant dès lors pas de baies vers la propriété voisine ; que la voirie pour les pompiers se situe partiellement hors du plan de lotissement sans qu'une servitude ne soit jointe à la demande ;

Considérant que la zone de bâtisse présente une forme de « L » dont une des façades ne se situe qu'à 6m de la limite de propriété située à l'avant ;

Considérant que la façade latérale du côté de la propriété voisine de droite est bordée d'une zone de recul de 3m sur toute la longueur de la voirie qui semble n'être nécessaire que pour les pompiers ;

Considérant que la demande n'est pas accompagnée d'avis Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente alors que l'article 124 du code bruxellois de l'aménagement du territoire l'impose ;

Considérant que le futur immeuble à front de voirie présente un gabarit de R+5+niveau à toiture plate en recul ;

Considérant dès lors que le gabarit à prévoir en intérieur d'îlot ne peut dépasser la hauteur de celui à front de voirie ;

Considérant que les prescriptions restent très générales (commerces envisagés alors qu'en intérieur d'îlot, pas de gabarit minimum, pas de retrait imposé pour les étages, pas de niveau de référence pour le calcul de la hauteur, pas de limites pour les éléments en saillie,...) ; que certains éléments auxquels le texte fait référence ne sont si définis, ni identifiés sur le plan (une zone blanche est définie ne correspondant à aucune affectation, on parle de front de bâtisse alors qu'il s'agit vraisemblablement de zone de bâtisse, on parle aussi de jeu de niveau alors que le plan montre un volume de R+7 sans retrait,...) ;

Considérant que si le principe de voir se développer une construction à cet endroit est envisageable, la proposition telle que présentée n'est pas acceptable ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain qui s'abstient.

Avis de la commission de concertation du 15/04/2016 :

Considérant que le demandeur, dans son courrier daté du 14/07/2015 réceptionné le 16/07/2015, a sollicité l'application de l'article 177/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire suite à l'avis défavorable sur la demande telle que présentée de la commission de concertation du 03/07/2015 ;

Considérant qu'en date du 16/07/2015, le Collège des bourgmestre et échevins a fait sien cet avis;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au

31/03/2016 :

- En application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- En application de la prescription particulière 7.4. du plan régional d'affectation du sol , le projet étant situé en zone administrative (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant),
- En application de l'art. 147 du code bruxellois de l'aménagement du territoire :le projet étant soumis à la réalisation d'un rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;
- En application de l'art. 153 §2. al 2&3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le projet dérogeant à l'article 5.2 du règlement communal sur la bâtisse pour ce qui est du revêtement des façades (enduit-crépi);

Considérant qu'une réclamation a été introduite faisant essentiellement référence au fait que la superficie bâtie au sol, la superficie bâtie totale maximum, la densité ne diminuent pas suffisamment ; que la hauteur maximale est supérieure à celle du bâtiment ayant obtenu un permis d'urbanisme à front de rue ; que le gabarit soit encore trop important ; qu'il ne soit pas mentionné d'obligation concernant le bassin d'orage imposé par le règlement communal sur la bâtisse ainsi que quelques questions par rapport au prescriptions ;

Considérant que la superficie du terrain a été changée (accroissement de 2m<sup>2</sup>) sans que cet accroissement ait été expliqué ;

Considérant que le programme adapté prévoit ;

- La construction d'un immeuble de 55 logements maximum, d'une superficie maximale hors-sol de 5.309m<sup>2</sup> (au lieu de 68 logements et 5.950m<sup>2</sup>);
- Un parking souterrain aux niveaux -1 et -2 (émergeant partiellement en raison du relief du terrain) de 55 emplacements maximum (au lieu de 68) ;
- La création d'une voirie privative avec un bande de circulation de 4m de large et un trottoir, le long de laquelle cinq emplacements de stationnement sont prévus (au lieu de 10) ;
- La possibilité d'implanter des affectations secondaires reprises à l'article 3.1.2 du cahier des prescriptions littérales ;
- une superficie maximale bâtie au sol de 832 m<sup>2</sup> au lieu de 850m<sup>2</sup> ;
- un gabarit de R+6 au lieu de R+7 ;
- Le rapport plancher/sol de 2,13 au lieu de 2,39;
- Le coefficient d'occupation du sol de 33% au lieu de 34,22;
- Le taux d'imperméabilisation de 48% au lieu de 53,70%;

Considérant qu'il est regrettable que le plan de lotissement modifié ne soit pas présenté à la même échelle que le premier plan, ce qui aurait facilité la lecture et l'analyse ;

Considérant que la lecture du plan de lotissement n'est pas aisée en raison notamment d'un mauvais choix graphique ;

Considérant que ce plan n'indique ni les limites des différentes zones de niveaux hors-sol, ni les niveaux de référence dont question à l'article 6.3 du cahier des prescriptions, ce qui ne permet pas une compréhension claire et précise des variations de hauteur proposées ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la limite du périmètre qui diffère de la limite de propriété à front de rue, la légende du plan de lotissement qui ne reprend pas tous les types de traits dessinés, certaines cotes encore manquantes (ex : zone bleue), les courbes de niveaux qui sont invisibles ;

Considérant que plusieurs précisions doivent être apportées au cahier des prescriptions ;

Considérant que l'accès SIAMU débordant hors du lot est maintenu ; qu'il y a lieu de vérifier la nécessité de la voirie d'accès sur une telle zone importante ; qu'il y a lieu de la réduire au maximum pour permettre un aménagement comme jardin planté qualitatif ;

Considérant que la zone de construction a été éloignée de la limite du lot de 4m permettant dès lors un traitement de façade avec des baies conformes au code civil en matière de vues ;

Considérant que la volonté est de proposer une volumétrie à gradins (6.3) afin de répondre à la remarque de la précédente commission de concertation à propos du caractère imposant au vu de la déclivité du terrain ;

Considérant cependant que cette gradation ne se traduit que timidement en coupe et en élévation ; que les retraits sont très limités et ne sont pas présents à chaque niveau (groupe de 2 ou 3 niveaux identiques) ;

Considérant que le premier niveau de sous-sol (parking) se situe au rez-de-chaussée côté avant et que le niveau « rez-de-chaussée » se situe dès lors au premier étage; ce qui n'est pas acceptable ; en effet, il y a lieu de prévoir un rez-de-chaussée qualitatif et avec des fonctions en liaison avec la zone de cours et jardins autour ;

Considérant que la hauteur totale proposée est de 85,50m (6.3.3), qui selon la prescription 6.3.4 peut encore être dépassée de 1,20m pour les cages d'ascenseur, ce qui constitue une dérogation au titre I, article 8 §3 du règlement régional d'urbanisme, non sollicitée et non motivée ; ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que cette hauteur dépasse donc la hauteur totale du bâtiment dont le permis d'urbanisme a été délivré à front de rue (84m) ; ce qui n'est pas acceptable vu sa situation en intérieur d'îlot et son implantation proche des limites parcellaires; qu'il y a lieu de réduire le nombre d'étages, la hauteur de corniche ;

Considérant qu'actuellement, le ratio entre la distance (D) entre les façades et les limites parcellaires d'une part et la hauteur (H) de la construction d'autre part n'est pas acceptable ;

Considérant qu'un plan géomètre est nécessaire pour mieux définir les niveaux du terrain ;

Considérant qu'en termes d'évacuation des eaux (7), rien n'est précisé en ce qui concerne l'article 108bis du règlement communal sur la bâtisse à propos des bassins d'orage ; que cette imposition doit être ajoutée ;

Considérant, en conclusion, que les modifications apportées ne sont pas de nature à réduire de manière significative l'impact du projet sur son environnement immédiat ;

Considérant en effet que le futur bâtiment à front de rue prévoit un gabarit de R+5 avec un dernier étage en recul ; que vu la déclivité du terrain et la situation de la zone constructible en intérieur d'îlot, il y a lieu de limiter la hauteur maximale des constructions prévues dans le permis de lotir à une hauteur moindre que celle autorisée pour l'immeuble à front de voirie et de prévoir une distance appropriée;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, il y a lieu de veiller plus particulièrement à une gestion parcimonieuse du sol ; que le projet prévoit un taux d'emprise au sol et d'imperméabilisation très élevé ;

Considérant que plusieurs points doivent encore être précisés ;

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

**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING -  
STEDENBOUW**

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 429 van de vergadering van 15/04/2016 om 09h30.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/566819/2015 (2)**

<u>Ligging</u> :	Werkzaamheidstraat 37
<u>Ontwerp</u> :	regulariseren van een terras gelegen op de tweede verdieping aan de achtergevel van het gebouw, en van de wijzigingen van de dakkapellen en achtergevel
<u>Zonering</u> :	Gew.B.P. : typisch woongebied Bijzonder bestemmingsplan. : nihil Verkaveling : nihil;
<u>Aanvrager</u> :	Mijnheer Antonio MARTINO
<u>Motieven</u> :	afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
<u>Onderzoek</u> :	van 17/03/2016 tot en met 31/03/2016
<u>Klachten/Opmmerkingen</u> :	2
<u>Argumenten</u> :	aanvraag om gehoord te worden
<u>Advies</u> :	

Gezien het goed zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 17/03/2016 tot en met 31/03/2016 ;

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van verschillende elementen betreft die werden gewijzigd op het moment van de uitvoering van de voorgaande vergunning n°536876 afgeleverd op 01/08/2002 en met name:

- Het aanleggen van een dakterras op niveau 3 aan de achterzijde. De aanvraag voorziet evenwel om dit terras te verkleinen door zijdelingse insprongen van +/- 144cm te voorzien langs beide perceelsgrenzen,
- Het vergroten van de dakkapel als gevolg, door deze door te trekken tot op het niveau van het dakterras, reden van de afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de hoogte van de dakkapel,
- Het wijzigen van de vorm en het schrijnwerk van de dakkapel aan de voorgevel, reden van de afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de hoogte van de dakkapel,
- Het plaatsen van een aluminium afwerkingspaneel aan de achtergevel en het wijzigen van de vensteropeningen op de 2e verdieping,

Overwegende dat het dakterras afwijkt van artikel 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aangezien deze dieper en hoger komt dan het bebouwd volume

van de linkerbuur op nummer 35; dat de aanvraag eveneens niet in overeenstemming is met het burgerlijk wetboek voor wat betreft lichten en zichten, gezien het te vergunnen deel van het terras niet de voorgeschreven 190cm afstand behoudt tot het onbebouwd perceel aan de rechterzijde;

Overwegende dat de linkerbuur de aanvraag heeft ondertekend voor akkoord, maar dat geen bewijs werd toegevoegd over de eigendomstitel van het huis gelegen op n°35; dat dit akkoord bovendien werd gegeven op basis van een schets zonder correcte maataanduidingen en een verkeerde schaal aanduiding en zonder te vermelden dat dit akkoord gaat over de erfdienstbaarheid voor lichten en zichten;

Overwegende dat het terras zich op de 3e verdieping bevindt, en dicht tegen de hoek met de Driesstraat aan, dat deze zich bovendien hoger en dieper bevindt dan het aanpalende gebouw; dat bijgevolg de afwijking aan artikel 6, titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat voor het naburig perceel (rechterbuur) eveneens de terrassen op de derde verdieping werden geweigerd in het kader van de bouwaanvraag nr. 542247 door de overlegcommissie van 20/03/2015;

Overwegende dat de overige wijzigingen aan de achter- en voorgevel bijkomstig zijn en in harmonie met de rest van de gevel;

Overwegende dat de te regulariseren dakkapel aan de achtergevel aanvaardbaar is en meer licht toelaat in de achtergelegen ruimtes;

**GUNSTIG ADVIES unaniem** en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting op voorwaarde:

- Het dakterras op de derde verdieping weg te halen en een borstwering te voorzien voor het schuifraam.
- Een esthetische afwerking van het platte dak voorzien (vb: groendak, grind, ...)

De afwijking aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening artikel 6, titel I voor wat betreft het dakterras wordt geweigerd.

De afwijking aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening artikel 12, titel 3 voor wat betreft de hoogte van de dakkapellen aan de voor- en achtergevel wordt toegestaan.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 10h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/583520/2015 (3)**

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 3 bte 1

Objet : changer l'affectation d'un rez commercial en un équipement de santé et changer les châssis au rez-de-chaussée

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n° 7  
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Alain GEMAYEL

Motifs : application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)

Enquête : 17/03/2016 au 31/03/2016

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 changer l'affectation d'un rez commercial en un équipement de santé et à changer les châssis au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 17/03/2016 au 31/03/2016 ;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°7 approuvé par arrêté royal du 01/03/1960 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ; que la demande se situe dans une zone dédiée exclusivement à du logement et des commerces ;

Considérant qu'en application de l'article 0.7, l'implantation de l'équipement peut s'envisager ; qu'en effet, un équipement de santé de petit taille répond à une demande du quartier ;

Considérant que la demande prévoit le renouvellement des châssis au rez-de-chaussée ; qu'une partie des vitres sera sablée ;

Considérant que les nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite constituent une amélioration de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la barre extérieure de la porte de sortie de secours ;

Considérant que sept salles de consultation, une salle d'attente, un accueil et des locaux techniques sont prévus ; que l'accès aux logements aux étages n'est pas modifié ;

Considérant dès lors que le changement d'affectation est acceptable et que le projet répond au bon aménagement des lieux :

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





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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/581059/2015 (4)**

Localisation : Clos des Peupliers 33  
Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de la maison unifamiliale  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : PPA N° 3ter du 24/01/1977  
Lotissement : néant;  
Demandeur : Monsieur Christian VANDERVELDEN  
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 17/03/2016 au 31/03/2016

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°3ter approuvé le 24/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à construire une extension en façade arrière ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que l'extension présente plusieurs dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol :

- En termes de profondeur vu que l'extension s'étend sur 4,10m alors que le maximum autorisé est de 2m ;
- En termes de toitures vu que l'extension propose une toiture à versants alors que les prescriptions imposent une toiture plate en zone de construction en annexe ;
- En termes de matériaux vu que des éléments en bois sont utilisés alors que seules les briques sont autorisées ;

Considérant que même si la profondeur demandée est supérieure à celle prescrite, il y a lieu de préciser que la maison voisine de droite présente une annexe de 5,45m de profondeur ;

Considérant que, en ce qui concerne les matériaux utilisés, les éléments en bois sont limités à quelques colonnes placées de part et d'autre des nouvelles baies ;

Considérant en effet que l'ossature bois avec remplissage en briques a été choisie pour réaliser la nouvelle annexe ;

Considérant que la brique reste l'élément le plus présent comme matériau de parachèvement de façade ;

Considérant que l'essentiel de l'intervention n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'en ce qui concerne la toiture de l'extension, celle-ci reprend l'inclinaison et le matériau de la toiture principale de manière à conserver une harmonie de composition ;

Considérant dès lors que toutes ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande vise à offrir un espace comprenant un coin chambre avec salle de bain au rez-de-chaussée pour une personne à mobilité réduite, à l'arrière des pièces de vie ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension d'un habitat solidaire ;

Considérant que l'espace de nuit actuel se situe exclusivement à l'étage ;

Considérant qu'il serait judicieux d'améliorer la luminosité de la salle à manger ;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

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

Le représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles s'abstient.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/566561/2015 (5)**

Localisation : Rue Cayershuis 15  
Objet : étendre les balcons en façade arrière de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : 137 du 16/04/1963;  
Demandeur : Monsieur Thierry PIETERCIL  
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 05/11/2015 au 19/11/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

**Avis de la commission de concertation du 04/12/2015**

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 démolir les balcons existants à l'arrière de l'immeuble qui sont en béton et à réaliser de nouvelles terrasses suspendues en acier galvanisé pour les trois étages et à réaliser un escalier à partir de la terrasse du 1er étage vers le jardin ;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 05/11/2015 au 19/11/2015 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant en effet que la profondeur des actuels balcons est de 0,90m et qu'elle est portée à 1,70m ;

Considérant que les différents éléments en béton (balcons, linteaux,...) de l'immeuble doivent être réparés suite à des problèmes d'éclatement ;

Considérant dès lors que pour des raisons techniques, les balcons sont démolis et remplacés par de nouvelles terrasses ;

Considérant que les dimensions proposées permettent une réelle occupation de ces espaces extérieurs directement en relation avec les chambres des logements ;

Considérant néanmoins que celles-ci doivent respecter le code civil en matière de vues droites et obliques comme le prévoyait le permis d'urbanisme n°11.255 délivré le 18/07/1966 (visant la construction des trois immeubles) ;

Considérant par ailleurs que l'escalier actuel n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et est remplacé par un escalier neuf qui implique également la même dérogation et ne respecte pas le

code civil ;

Considérant néanmoins qu'il permet à l'appartement du 1er étage de profiter du jardin ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les dimensions de la terrasse du 1er étage en y intégrant l'escalier de manière à ce que l'ensemble respecte le code civil en matière de vues droites et obliques sans rehausse des murs mitoyens et sans augmentation de la profondeur de l'intervention ;

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

- rendre les terrasses conformes au code civil en prévoyant un recul latéral de minimum 1.90m;
- revoir les dimensions de la terrasse du 1er étage en y intégrant l'escalier dans le respect du code civil.
- spécifier les matériaux des balcons (plancher bois ou autres)

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (art.4) est accordée en ce qui concerne les nouvelles terrasses et l'escalier moyennant le respect des conditions ci-dessus.

**Avis de la commission de concertation du 15/04/2016 (art.126/1)**

Considérant que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans le but de proposer une alternative au placement de l'escalier allant du balcon du 1er étage vers le jardin ;

Considérant en effet que les dimensions et le positionnement des terrasses ont été revus en vue de respecter les prescriptions du code civil en matières de vues droites et obliques ;

Considérant que l'escalier est en acier ; que les balcons sont prévus avec plancher en bois ;

Considérant qu'en ce qui concerne la deuxième condition, l'intention est de placer l'escalier en dehors de la terrasse ;

Considérant que la motivation de ce choix réside dans la volonté de conserver un espace suffisant pour pouvoir profiter de la terrasse indépendamment de l'accès vers le jardin ;

Considérant que par conséquent l'escalier est placé au-delà de la profondeur de la terrasse ;

Considérant que cette proposition présente une dérogation plus importante en profondeur que celle accordée dans l'avis de la commission de concertation du 04/12/2015 ;

Considérant qu'il s'agit d'un escalier en colimaçon placé de l'autre côté de manière à respecter les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques ;

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

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur (art.4) est accordée en ce qui concerne les nouvelles terrasses et l'escalier.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/581887/2015 (6)**

Localisation : Avenue Prekelinden 65

Objet : démolir et reconstruire une annexe et réaménager le rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Enquête : 17/03/2016 au 31/03/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - les réalisations prévues portent préjudice aux locataires de la maison au n° 67 (luminosité, soleil, enfermement...)

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 17/03/2016 au 31/03/2016 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire une annexe et à réaménager le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la plainte porte sur la perte de luminosité au rez-de-chaussée du n°67 ;

Considérant qu'aucune rehausse du mur mitoyen n'est prévue ; que dès lors, il n'y aura pas de perte de luminosité par rapport à la situation actuelle ;

Considérant que la nouvelle construction permet le maintien de la salle à manger avec de meilleures conditions d'habitabilité ; que les espaces de vie à l'arrière de la maison seront ouverts vers le jardin et modernisés ;

Considérant que le projet assainit la situation à l'arrière de l'immeuble et permet des locaux plus agréables sans rehausser le gabarit de la maison ;

Considérant toutefois qu'un lanterneau est à prévoir sur la nouvelle toiture afin d'amener plus de lumière dans le séjour sans rehausser les murs mitoyens ;

Considérant que le garde-corps sur la toiture plate sera enlevé :

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de prévoir une partie vitrée en toiture plate de l'annexe.

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° 429 de la séance du 15/04/2016 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/588331/2015 (7)**

Localisation : Avenue des Dix Arpents 95  
Objet : construire une maison unifamiliale  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : 9 ter approuvé le 11/01/1970  
Lotissement : 542329 délivré le 29/01/2015;  
Demandeur : Monsieur Aydin GOKSEL  
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)  
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 : 17/03/2016 au 31/03/2016  
Plaintes/Remarques : 1 lettre d'observations, 3 lettres de soutien et 4 demandes à être entendus  
Argumentation : soutien de 3 riverains au projet  
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 17/03/2016 au 31/03/2016 et qu'une lettre d'observations, trois lettres de soutiens et quatre demandes à être entendus ont été introduites ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale avec un logement accessoire au rez-de-chaussée ; que l'affectation principale de la demande est bien une maison unifamiliale, étant donné que la cage d'escalier n'est pas privatisée pour aller aux différents niveaux de la maison, et qu'il n'y a qu'une seule porte d'entrée ;

Considérant qu'il s'agit d'un habitat kangourou comportant un logement secondaire au rez-de-chaussée dont l'accès se fait par le hall principal ; que ce type de logement permet l'installation des personnes plus âgées auprès de leur famille, ce qui répond à un besoin social ;

Considérant en effet que le logement accessoire se situe au rez-de-chaussée et est facilement accessible ; que la réalisation d'un logement secondaire est admise par les prescriptions du permis de lotir, aux fins d'accueillir un membre de la famille ;

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

Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée arrière déroge aux prescriptions du permis de lotir en termes de volume capable dès lors que l'occupation au-dessus de l'annexe arrière se situe au rez-de-chaussée, plus haut que le niveau du rez-de-jardin autorisé ;

Considérant que la terrasse à l'arrière au rez-de-chaussée est délimitée par un garde-corps et une vitre translucide le long de la limite mitoyenne ;

Considérant que les propriétaires voisins marquent leur accord sur le projet ;



Considérant en plus que plusieurs terrasses ont été acceptées à ce niveau dans le même tronçon de l'avenue ;

Considérant dès lors la dérogation au permis de lotir acceptable pour la terrasse au rez-de-chaussée ;

Considérant que le versant de toiture à l'arrière déroge aux prescriptions du permis de lotir en termes de gabarit en ce que la corniche arrière est située plus haut que le gabarit autorisé ;

Considérant que la dérogation est minime ; que des gabarits similaires existent dans les environs ;

Considérant dès lors que la dérogation au permis de lotir en termes de gabarit pour la rehausse de la toiture à l'arrière est acceptable ;

Considérant qu'un escalier à deux volées longe latéralement l'immeuble et donne accès au jardin en contrebas ;

Considérant que la zone de recul est fortement minéralisée ; qu'il y a lieu de minimiser les revêtements imperméables couvrant les abords de l'immeuble, et ce, particulièrement en zone de recul, étant donné qu'un escalier longeant l'immeuble est prévu afin de liaisonner l'avant et l'arrière par l'extérieur ;

Considérant qu'il y a lieu d'agrandir la superficie des zones plantées de pleine terre en zone de recul:

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition d'agrandir la superficie des zones plantées de pleine terre en zone de recul.

La direction de l'urbanisme s'abstient.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/584604/2015 (8)**

Localisation : Rue de l'Activité 23

Objet : régulariser les extensions et les balcons en façade arrière au rez-de-chaussée et aux deuxième et troisième étages, la lucarne et la terrasse en façade avant, agrandir les balcons à l'arrière de l'immeuble

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

Demandeur : S.P.R.L. BEXL représentée par Monsieur Antoine HUPIN

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

Enquête : 17/03/2016 au 31/03/2016

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 a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à régulariser les extensions et les balcons en façade arrière au rez-de-chaussée et aux deuxième et troisième étages, la lucarne et la terrasse en façade avant, et à agrandir les balcons à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise également l'abattage du conifère dans le jardin ;

Considérant que le service nature et développement durable a émis un avis favorable sur la demande d'abattage d'arbre étant donné que l'arbre est imposant et se situe à proximité de l'immeuble ;

Considérant que les limites des balcons projetés à l'arrière se trouvent à distance suffisante des limites de propriété afin d'éviter les vues directes et obliques sur les biens voisins ;

Considérant que l'élargissement des balcons arrière aux premier et deuxième étages apporte un petit espace extérieur confortable pour les deux logements respectivement situés aux premier et deuxième étages ;

Considérant que la demande de dérogation à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que l'immeuble a été scindé en quatre logements avant le 1er décembre 1993 ;

Considérant par ailleurs que le service d'incendie et d'aide médicale urgente a émis un rapport le 28/01/2016 sur la présente demande de régularisation de transformation de l'immeuble en quatre

logements ;

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

Considérant que la lucarne à l'avant a été élargie sans permis valable et que ces transformations dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la largeur de la lucarne dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade ;

Considérant que cet élargissement est minime par rapport à la situation légale ;

Considérant que la lucarne actuelle est à jouées rentrantes, ce qui permet l'aménagement d'un balcon sur toute sa largeur ;

Considérant que cet espace extérieur apporte de l'intérêt au logement situé au troisième étage ;

**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, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de l'extension), et au règlement communal sur les bâtisses, article 12, sont acceptées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/567782/2015 (9)**

- Localisation : Avenue des Cerisiers 211 B
- Objet : construire deux étages supplémentaires comprenant deux appartements, isoler les façades et construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : PPAS n°33 approuvé par AR le 15/07/1970 Quartier square de Meudon  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Jean HERPELS
- 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.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Enquête : 17/03/2016 au 31/03/2016
- Plaintes/Remarques : 9
- Argumentation :
- quelle raison sociale particulière, quel intérêt public permettraient-ils de déroger à l'actuelle et sage modération de la hauteur des immeubles ?
  - l'exhaussement d'immeuble envisagé (deux étages) occultera encore davantage la maigre portion d'ouverture laissée aux occupants des habitations de la rue Timmermans
  - nous nous inquiétons également des surplombs tout aussi indiscrets des balcons
  - convient-il de supprimer un peu plus de sol perméable par l'extension prévue au rez-de-chaussée?
  - erreurs de n° de police sur le plan « esquisse »
  - pourquoi donc ce projet d'accroissement patrimonial aux dépens prévisibles d'autrui ?
  - hauteur et profondeur excessives
  - augmentation des parties non perméables
  - augmentation de logements sans possibilité de parking
  - augmentation des vis-à-vis et donc diminution de l'intimité (terrasses)
  - handicaps : intimité, ensoleillement, calme de l'îlot, qualité de vie
  - trop nombreuses demandes de dérogation

- absence d'ascenseur (+ de 3 étages)

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 et que neuf plaintes ont été émises ;

Considérant que la demande vise à construire deux étages supplémentaires comprenant deux appartements, à isoler les façades et construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande présente 8 dérogations :

- Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 3 : implantation au-delà du front de bâtisse ;
- Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 : profondeur de la construction aux niveaux rez, +2, +3 et +4 plus profonde que les immeuble voisins ;
- Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 5 : hauteur de la façade avant plus haute que les immeubles voisins ;
- Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 : hauteur de la toiture plus haute que les immeubles voisins ;
- Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 13 : imperméabilisation de toute la parcelle ;
- Règlement communal sur les bâtisses, article 52 : crépi en façade avant ;
- Règlement communal sur les bâtisses, article 53 : saillie de la façade avant de plus de 5 cm ;

Considérant que les plaintes sont nombreuses et portent sur l'importance des dérogations demandées, tant dans leur nombre que dans leur ampleur ;

Considérant que la demande vise à doubler le nombre de logements (de 2 à 4), à surélever de 2 niveaux supplémentaires un immeuble (de rez +2 à rez +4) et à étendre en profondeur l'immeuble implanté sur une petite parcelle, doublant ainsi la superficie plancher de l'immeuble et amenant le gabarit de l'immeuble hors proportions par rapport au contexte urbanistique environnant ;

Considérant que le programme est trop important et ne peut convenir à la situation existante ;

Considérant que la demande prévoit un emplacement en zone de recul, ce qui n'est pas acceptable ; en effet, seul un accès au garage est autorisé dans la zone de recul ;

Considérant que tant le nombre et la taille des dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de tendre au respect du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet dans son ensemble risque de générer des inconvénients pour le voisinage immédiat et n'est donc pas souhaitable en termes de bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain. Les dérogations ne sont pas acceptées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/585650/2015 (10)**

Localisation : Avenue Heydenberg 69  
Objet : construire une lucarne en façade avant et en façade arrière, aménager les combles de l'immeuble  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;  
Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Corine DEFACQZ  
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 : 17/03/2016 au 31/03/2016  
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 a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que le projet vise à réaménager les combles et à créer une lucarne à l'avant et une à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que les hauteurs sous plafond permettront d'aménager dans les combles un coin lecture de 19m<sup>2</sup> et une chambre de 11m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que les lucarnes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles dépassent les 1,25m autorisés ;

Considérant que la lucarne à l'avant ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux dès lors que le profil de la façade avant au droit des mitoyens est plus bas que les façades voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 12 du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la lucarne située à l'arrière se situe à 0,6m de la limite mitoyenne 69/71 et déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la dérogation est acceptable dès lors que l'immeuble n°71 dispose d'une lucarne similaire à distance également réduite de la limite mitoyenne 69/71 ;

Considérant que tant la zone de recul que le jardin ont été pour la plupart couverts par des matériaux non perméables ; que ces travaux ont été exécutés entre 1996 et 2004 ; qu'il y a lieu de réduire les zones non perméables et de prévoir plus de superficie de pleine terre en zone de recul;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de

Bruxelles développement urbain à condition d'augmenter la superficie de pleine terre en zone de recul.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle dépasse les 1,25m autorisés est acceptée.

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 16h00.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/585940/2015 (11)**

Localisation : Avenue Georges Henri 257

Objet : construire une extension et une terrasse pour l'école de musique au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Alexei et Nataliya NOVOSSELTSEV -  
CHEPURENKO

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 : 17/03/2016 au 31/03/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

### 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 17/03/2016 au 31/03/2016 et qu'une personne demande à être entendue ;

Considérant que la demande vise à créer pour l'école de musique une nouvelle salle et une terrasse au rez-de-chaussée à l'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 profondeur de l'annexe dépasse la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que des terres devront être déblayées afin d'obtenir une hauteur sous plafond appropriée à l'acoustique recherchée dans la nouvelle salle sans devoir trop rehausser les murs mitoyens ;

Considérant que le plan d'implantation ne représente pas correctement la situation existante ; qu'en effet, la profondeur du bâtiment du voisin de droite (n°259) est beaucoup plus importante que dessinée ;

Considérant dès lors que la profondeur est acceptable étant donné sa situation en liseré de noyau commercial, la présence de plusieurs constructions de grande profondeur et la faible rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que la terrasse aménagée à l'arrière de l'extension se situera en contrebas du niveau du jardin ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée a subi des transformations ; que le bâtiment était identique à celui du voisin de droite ;

Considérant que divers éléments patrimoniaux ont été maintenus tels que la porte d'entrée, la ferronnerie à l'étage, les encadrements, la corniche en bois etc.



Considérant que la façade présente encore des qualités architecturales, mais que la peinture en deux différentes teintes de couleurs (gris anthracite au rez-de-chaussée et blanc cassé à l'étage) ne met pas le bien en valeur ;

Considérant qu'aucune enseigne n'est prévue dans l'actuelle demande ; que seule la pose d'une enseigne de maximum 1m<sup>2</sup> est dispensée de permis d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse projetée risque de créer des nuisances en intérieur d'îlot ; qu'il y a en plus lieu de garder le plus possible de terre-plein en prévoyant un jardin planté ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à l'acoustique afin de limiter les éventuelles nuisances ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'esthétique de la façade et de la repeindre dans une teinte claire et en harmonie avec la partie supérieure :

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

- repeindre le rez-de-chaussée de la façade avant en couleur claire en harmonie avec la couleur de l'étage en tenant compte des détails patrimoniaux (seuils, baies, ...)
- supprimer la terrasse et prévoir un jardin planté à la place.

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée pour la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée en vertu des dispositions de l'article 126 §6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 16h30.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/581062/2015 (12)**

**Localisation** : Rue Vervloesem 102 A

**Objet** : construire une véranda au rez-de-chaussée en façade latérale de l'immeuble

**Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : PPAS n° 6 bis approuvé le 28/05/1958  
Lotissement : néant;

**Demandeur** : Monsieur et Madame DAILLANT - KACIC

**Motifs** : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

**Enquête** : 17/03/2016 au 31/03/2016

**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 a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6bis approuvé le 28/05/1958 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

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

Considérant que l'extension permettrait d'élargir le salon étroit à l'avant ;

Considérant que l'extension latérale déroge au plan particulier d'affectation du sol n°6bis en ce que la distance entre la façade latérale et la limite mitoyenne est inférieure à 3m ;

Considérant que l'avancée latérale de la façade est minime et que la dérogation ne porte pas préjudice à l'accès latéral qui est maintenu ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'harmoniser l'extension avec la typologie existante du bien en reprenant l'aspect architectural existant en briques rouges et bandeau horizontal cimenté de ton blanc et en prévoyant une fenêtre ressemblant à la fenêtre latérale du living ;

Considérant que la partie centrale de la façade latérale a été peinte en blanc, qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans de façade ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement Urbain à condition de :

- intégrer l'extension en reprenant l'aspect architectural existant en briques rouges et bandeau horizontal cimenté de ton blanc et en prévoyant une fenêtre centrale ressemblant

à la fenêtre latérale du living ;

- rajouter une légende de matériaux pour les façades, en incluant la peinture blanche de la partie centrale.

Le représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain s'abstient.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 429 de la séance du 15/04/2016 à 17h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/577396/2015 (13)**

- Localisation : Rue du Bois de Linthout 25
- Objet : modifier partiellement l'affectation au rez-de-chaussée de bureau en logement, construire une annexe sur trois étages, étendre une terrasse au premier étage et aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Pierre-André WUSTEFELD
- 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 : 09/12/2015 au 23/12/2015
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - demandent d'analyser si l'implantation d'une terrasse/passarelle n'aura pas un impact négatif pour les voisins  
- s'opposent à l'aménagement d'une terrasse au 3ème 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 :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et que deux plaintes ont été émises ;

Considérant qu'actuellement, selon le dernier permis d'urbanisme n°14397 délivré en date du 13/11/1987, l'immeuble est divisé en deux logements, que les bureaux au rez-de-chaussée sont privés et intégrés au logement triplex situé aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ;

Considérant que l'aménagement actuel du triplex devrait fonctionner sans passage via les parties communes, y compris pour les bureaux privés du rez-de-chaussée : l'unité de logement doit avoir une entrée ;

Considérant que la demande vise à modifier l'affectation au rez-de-chaussée en créant un bureau et un troisième logement, à construire une annexe sur trois étages, à étendre une terrasse au premier étage et à aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le petit bureau à l'avant au rez-de-chaussée devient physiquement une destination distincte indépendante des trois logements, ce qui n'est pas souhaitable ;

Considérant le mauvais aménagement du logement au rez-de-chaussée : manque de lumière dans les locaux habitables (niveau demi enterré, pas traversant), toilette dans la cuisine, superficielle

de la cuisine et du living / salle à manger, accès au logement via la chambre, salle de douche sans qu'une ventilation ne soit prévue ;

Considérant que la prolongation de la terrasse au premier étage déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse entièrement de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins profonde ; ce qui pourrait être acceptable en respectant le code civil ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'annexe au 3e étage déroge également à 100% aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse entièrement le profil des deux bâtiments voisins ;

Considérant qu'aucune n'est présente aux abords en intérieur d'îlot au niveau du 3e étage ;

Considérant que le placement d'un écran pare-vue sur la terrasse au 3e étage est inenvisageable vu sa profondeur ;

Considérant que la terrasse au troisième étage porte atteinte à l'intérieur d'îlot et crée une perte d'intimité des jardins avoisinants ;

Considérant que de telles dérogations ne sont pas acceptables ;

Vu le manque de local poubelles et local vélos ;

Considérant le programme trop chargé ;

Considérant par ailleurs que la condition au permis d'urbanisme 14397 de 1987 était de remplacer l'écran pare-vue en bois sur la limite mitoyenne par un mur en briques de 0,28m d'épaisseur recouvert d'un couvre-mur ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

**AVIS DEFAVORABLE** sur la demande telle que présentée unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont refusées.

Avis de la commission de concertation du 15/04/2016 (Art.126/1)

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 08/01/2016, des plans modificatifs ont été introduits en vertu de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande modifiée vise à ajouter un logement et à étendre l'immeuble à l'arrière ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'emplacement de l'escalier reliant le 3e étage aux combles ;

Considérant que l'aménagement du logement au rez-de-chaussée a été revisité afin de prendre en compte toutes les remarques évoquées lors de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que le bureau au rez-de-chaussée, actuellement indépendant de tout logement, sera intégré au studio situé au même niveau afin d'améliorer la superficie habitable de ce logement ;

Considérant que les pièces habitables bénéficient de lumière naturelle suffisante et que les espaces sanitaires sont convenablement disposés ;

Considérant que la fermeture de la terrasse au premier étage au droit de la limite mitoyenne par un écran brise-vue fait l'objet d'une convention entre les propriétaires respectifs ;

Considérant que l'annexe créée au rez-de-chaussée, premier et deuxième étages apporte qualité et confort aux espaces habitables ;

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

Considérant que la terrasse située sur ce nouveau volume à l'arrière au troisième étage déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant néanmoins que la configuration des lieux, notamment l'absence de vis-à-vis et la présence des extensions sur plusieurs étages de différents biens ; a pour conséquence que la

terrasse génère très peu de nuisances visuelles, et que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de respecter le code civil, et de reculer le bac à plantes de 60cm en gardant l'écran ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain à condition de reculer le bac à plantes de 60cm en gardant l'écran

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations aux articles 4 et 6 sont acceptées.