

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 411 de la séance du 09/01/2015 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/548286/2014 (1)

- Localisation : Avenue Herbert Hoover de 2 à 62
- Objet : réaménager les abords de la voirie (côté Woluwe-Saint-Lambert) : abattre 21 arbres et planter 23 nouveaux arbres, rénover les trottoirs
- Zonage : P.R.A.S. : réseau des voiries
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Maingain et Lambert
- Motifs : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- Enquête : 26/11/2014 au 25/12/2014
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - demandent le placement de ralentisseurs
- demandent une limitation de la vitesse à 30km/h
- demandent que les mêmes arbres soient plantés et le même matériel utilisé des deux côtés de la rue

Avis :

Considérant que la demande se situe en réseau viaire, en espaces structurants et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande se situe pour une petite partie dans la zone de protection du square Vergote et de la Maison Fournier, classés par le Gouvernement, pour laquelle la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) a formulé certaines remarques en sa séance du 03/12/2014 ;

Considérant que la demande consiste en le réaménagement des abords de l'avenue :

- la réfection des trottoirs ;
- le remplacement des alignements arborés, par l'abattage de 42 arbres et la plantation de 30 nouveaux arbres ;

Considérant que le projet a été élaboré en concertation avec la commune de Schaerbeek, qui a reçu un permis d'urbanisme en date du 08/01/2014 ;

Considérant que le présent projet reprend les mêmes modalités que celui de la commune voisine,

qui a déjà effectué les travaux de son côté de la voirie ;

Considérant en ce sens que les arbres à abattre sont plantés en alignement dans les trottoirs ;

Considérant que les nouveaux arbres représentent le remplacement de 42 pruniers Myrobolans (*Prunus cerasifera* 'Pissardii') et cerisiers du Japon (*Prunus serrulata* 'Kanzan'), par la plantation de 14 érables (*Acer x freemanii* 'Autumn Blaze') et 16 frênes à fleurs (*Fraxinus ornus*), de dimensions 16/18 ;

Considérant que les réactions émises pendant l'enquête publique ont trait :

- au maintien du stationnement longitudinal à proximité des entrées carrossables des habitations ;
- à une harmonie avec l'aménagement de Woluwe-Saint-Lambert ;
- au marquage d'une piste cyclable ;
- à la position de l'arbre devant le n°163 ;

Considérant que les alignements sont dans leur globalité vieillissants et d'un mauvais état phytosanitaire général ;

Considérant que certains d'entre eux sont même dangereux ;

Considérant que ces travaux sont couplés à la réfection des trottoirs, simultanéité nécessaire car des travaux ultérieurs abîmeraient les racines des nouveaux arbres ;

Considérant que la plantation de nouveaux arbres des mêmes essences que ceux en place serait inappropriée : durée de vie réduite, sensibilité aux maladies et champignons, dégradation des trottoirs par leurs racines ;

Considérant que le demandeur envisage donc pertinemment la plantation en alternance de 2 essences à l'esthétique et au port adapté aux voiries ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement des fosses d'arbres, afin d'optimiser le développement des futurs sujets, et ce conformément au règlement régional d'urbanisme, Titre VII, art. 18 ;

Considérant que le nombre réduit d'arbres, mais néanmoins suffisant, s'explique par l'usage réel des abords de la voirie (sorties de garage, traversées piétonnes...) ;

Considérant que la dimension (force de 16/18) des nouveaux arbres prévus représente un bon compromis entre d'une part le besoin esthétique d'implanter des arbres déjà bien développés et d'autre part la maximisation des chances de reprise des nouvelles plantations, plus aisée avec de petits gabarits ;

Considérant qu'afin de minimiser la dépréciation paysagère induite par ces abattages, il y a lieu d'effectuer les replantations prévues dans un délai raisonnable ;

Considérant que le cheminement prévu laissé aux piétons est adapté, consistant en la pose de pavés béton de 20 x 20 cm, avec au moins 2,00 m de largeur en tout lieu ;

Considérant que des oreilles de trottoirs seront créées, améliorant ainsi la sécurité des piétons ;

Considérant qu'au niveau du carrefour avec l'avenue Prekelinden, côté Vergote, il y a lieu d'éloigner quelque peu le passage piétons de sorte qu'il ne soit pas positionné dans la courbe du trottoir et que les piétons s'apprêtant à traverser puissent valablement voir et être vus ;

Considérant dès lors que la zone de stationnement devrait se terminer plus tôt ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'améliorer le positionnement des arbres pour qu'ils aient si possible leur vis-à-vis de chaque côté de la voirie,
- d'éloigner quelque peu le passage piétons (Herbert Hoover-Prekelinden côté Vergote) de sorte qu'il ne soit pas positionné dans la courbe du trottoir et que les piétons

s'apprêtant à traverser puissent valablement voir et être vus.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 411 de la séance du 09/01/2015 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/542340/2014 (2)

Localisation : Rue de la Roche Fatale 25

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

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

Demandeur : Monsieur Ali EZ-ZNAIDI

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

Enquête : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 411 de la séance du 09/01/2015 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/544139/2014 (3)

Localisation : Avenue du Roi Chevalier 17

Objet : isoler la façade arrière et les pignons de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame LAMOUREUX - GUERRA

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
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 : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière et les pignons de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le placement d'une isolation extérieure dépassera en profondeur les 2 constructions voisines ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 52, titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera utilisé sur une façade visible depuis la voie publique ;

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

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

Considérant que le bâtiment présente de gros problèmes de vétusté tant au niveau des étanchéités des plateformes que de l'isolation des façades ;

Considérant que le projet vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que pour ce faire, une nouvelle isolation extérieure de 120 mm d'épaisseur sera placée en façade arrière et sur les pignons ;

Considérant que le profil de l'immeuble sera donc augmenté mais pas son volume habitable ;

Considérant que les corniches seront rénovées ainsi que les plateformes et les lucarnes existantes ;

Considérant que ces rénovations seront réalisées à l'identique ;

Considérant qu'un enduit de teinte claire sera placé sur l'isolation extérieure ;

Considérant que les 2 dérogations demandées sont minimales et visent à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

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

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction et la dérogation à l'article 52, titre X du règlement communal sur les bâtisses sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 411 de la séance du 09/01/2015 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/544776/2014 (4)

Localisation : Avenue Albert-Elisabeth 7

Objet : couvrir la cour arrière, effectuer des transformations intérieures et modifier la façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Nicolas TOUAUX

Motifs : 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 : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à couvrir la cour arrière, à effectuer des transformations intérieures et à modifier la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'au rez-de-chaussée, l'entièreté de la parcelle sera construite (la nouvelle couverture dépassera en profondeur les 2 constructions voisines) ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'aucune surface perméable ne sera conservée dans la zone de cours et jardins ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial mitoyen de l'immeuble de coin formé par l'avenue des Deux Tilleuls et l'avenue Albert Elisabeth ;

Considérant que la zone de cours et jardin est actuellement déjà entièrement imperméabilisée ;

Considérant que la cour existante présente des dimensions assez réduites et est entourée de murs mitoyens d'une hauteur minimale de 2m50 ;

Considérant que vu la configuration à l'arrière de l'immeuble, la zone de cours et jardins bénéficie de peu d'ensoleillement et est donc peu utilisée ;

Considérant que le projet vise à couvrir la cour arrière et à installer une terrasse de plain-pied avec la salle à manger ;

Considérant que l'immeuble pourrait ainsi bénéficier d'un espace extérieur plus agréable et directement accessible depuis la salle à manger ;

Considérant que le volume inférieur créé servira de cave supplémentaire ;

Considérant qu'afin de se rendre conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites, les murs mitoyens seront rehaussés de +/- 55cm ;

Considérant qu'il s'indique de réduire cette rehausse afin de limiter au maximum les nuisances visuelles pour les propriétés voisines ;

Considérant que des transformations intérieures seront également effectuées afin de réorganiser les différents espaces de vie ;

Considérant qu'en façade arrière, des transformations seront effectuées mais ces dernières ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'ensemble de la façade avant sera nettoyé par hydro-gommage ;

Considérant que certains châssis seront remplacés ;

Considérant que les divisions existantes seront maintenues ;

Considérant que les nouveaux châssis seront des châssis en bois de couleur gris foncé (RAL 7043) ;

Considérant que les châssis existants en bois seront peints de la même couleur (gris foncé) ;

Considérant que seule la division du châssis de la porte d'entrée sera modifiée ;

Considérant que la façade étant déjà de teinte grise, le choix de châssis de couleur gris foncé aura pour conséquence d'assombrir davantage cette façade ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir du blanc comme couleur pour les châssis de la façade avant ;

Considérant qu'il s'indique de maintenir une certaine cohérence architecturale avec les autres immeubles de la rue ;

Considérant que le blanc était la couleur initiale des châssis de l'habitation ;

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

- prévoir des nouveaux châssis en bois de couleur blanche (+ peinture des châssis existants en blanc également) ;
- supprimer la rehausse des murs mitoyens et abaisser le nouveau plancher prévu dans la cour de l'immeuble.

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction et la dérogation à l'article 13, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la surface perméable sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 411 de la séance du 09/01/2015 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/548045/2014 (5)

- Localisation : Avenue Echevin Van Muylders 5
- Objet : régulariser la construction d'une terrasse et d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée en façade arrière et construire une extension sur la toiture plate de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Madame Laurence COUTURIER
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 11/12/2014 au 25/12/2014
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - demandent une coupe transversale de A s'étendant à la façade arrière (sud) de B
- s'opposent au placement d'une terrasse au niveau du 3^{ème} étage
- un écran métallique de 190 cm, aura un impact négatif depuis la rue, puisqu'il sera visible

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse et d'un escalier extérieur au rez-de-chaussée en façade arrière et à construire une extension sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse projetée au niveau de la toiture plate dépassera en profondeur la construction voisine de plus de 3m ;

Considérant de plus qu'en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet a été soumis à l'enquête publique du 11/12/2014 au 25/12/2014 ;

Considérant que 2 remarques ont été faites lors de cette enquête publique;

Considérant que de façon générale, les plaintes s'opposent à la réalisation d'une terrasse sur la toiture plate ainsi qu'au placement d'un écran visuel d'1m90 sur cette même toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale (rez + 2) proche du coin formé par l'avenue Echevin Van Muylders et l'avenue Antoine-Joseph Slegers ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée une terrasse a été construite ainsi qu'un escalier extérieur

permettant d'accéder au jardin depuis le rez-de-chaussée légèrement surélevé ;

Considérant qu'un plancher en bois a également été aménagé sur plus de 50 % de la surface du jardin ;

Considérant que ce plancher sera démonté et qu'une surface perméable de min. 50 % sera maintenue pour la zone de cours et jardins ;

Considérant que l'escalier intérieur sera prolongé afin d'accéder à la nouvelle extension aménagée sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que cette extension s'implantera en recul par rapport au plan de la façade avant et dépassera le plan de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que cette extension comportera une chambre supplémentaire pour l'habitation qui possède des dimensions assez réduites ;

Considérant que le profil projeté de cette nouvelle construction ne dépassera pas le voisin de droite (profil le plus haut) et ne dépassera pas de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne de gauche (le moins haut) ;

Considérant que le profil proposé est atypique par rapport aux immeubles de la rue ;

Considérant qu'il s'indique de revoir la volumétrie proposée et de tenir compte d'une éventuelle extension voisine ;

Considérant qu'une toiture verte sera aménagée devant la nouvelle extension (du côté rue) ;

Considérant qu'une terrasse sera aménagée sur la toiture plate (du côté du voisin de gauche, voisin le plus bas) ;

Considérant dès lors que cette terrasse sera fort visible depuis la voie publique (immeuble proche d'un coin) ;

Considérant que l'impact visuel de cette terrasse sera davantage renforcé par l'ajout d'un écran métallique placé le long de la limite mitoyenne de gauche (hauteur: 1m90) ;

Considérant que cette terrasse ainsi que le placement d'un écran sur la toiture plate de l'immeuble ne respectent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'une terrasse serait plus appropriée du côté de la façade avant de l'immeuble (côté sud) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté 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° 411 de la séance du 09/01/2015 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/547088/2014 (6)

Localisation : Avenue Georges Henri 293

Objet : régulariser l'enseigne et le volet en façade à rue, régulariser la zone de parking et la démolition du muret à rue, transformer le logement au premier étage, construire une extension au premier étage en façade avant et une terrasse au premier étage en façade arrière, aménager les combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte, en liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. Carrosserie CD représentée par Monsieur et Madame Denis et Christine DARDENNE-GHYS

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
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 : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'enseigne et le volet en façade à rue, à régulariser la zone de parking et la démolition du muret à rue, à transformer le logement au premier étage, à construire une extension au premier étage en façade avant et une terrasse au premier étage en façade arrière et à aménager les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le placement d'une isolation extérieure en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate dépasseront en profondeur les 2 constructions voisines principales ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 52, titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera utilisé en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le projet a dès lors été soumis à l'enquête publique du 11/12/2014 au 25/12/2014 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble composé d'un rez-de-chaussée commercial (garage) et d'un logement aux étages ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la façade de l'immeuble a été implantée à plus de 13m de

l'alignement ;

Considérant que cet espace a été aménagé en zone de parking pour le commerce (garage) ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser cette zone de parking (anciennement jardinet) ;

Considérant que la demande vise également à régulariser l'enseigne placée à l'alignement ;

Considérant que le commerce étant fort éloigné de la voie publique, cette enseigne est le seul moyen de signaler le garage ;

Considérant que des transformations intérieures seront prévues dans l'ensemble de l'immeuble afin de réorganiser les différents espaces ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, une extension sera réalisée en façade avant ;

Considérant que cette extension sera aménagée sur toute la largeur du bâtiment et présentera une profondeur de +/- 4m ;

Considérant que cette extension permettra d'aménager une chambre, une buanderie et une salle de douche pour le logement ;

Considérant qu'une terrasse en bois sera aménagée sur la toiture plate existante au 1^{er} étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que cette terrasse sera aménagée contre la limite mitoyenne de gauche et sera placée en recul de 1m90 par rapport au voisin de droite ;

Considérant que cette terrasse présentera une profondeur de 6m85 ;

Considérant que cette terrasse se situera loin des façades arrière des immeubles principaux (plus de 10m) ;

Considérant que les parcelles voisines possèdent toutes des constructions sur l'entièreté des parcelles ;

Considérant qu'il s'agit de surfaces commerciales ;

Considérant que les combles de l'immeuble actuellement aménagés en grenier seront également destinés au logement ;

Considérant qu'une chambre, un sanitaire ainsi qu'une salle de bain y seront prévus ;

Considérant que de façon générale, le projet a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant que le nombre de logements de l'immeuble restera inchangé ;

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

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le placement d'une isolation extérieure en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate dépasseront en profondeur les 2 constructions voisines principales et la dérogation à l'article 52, titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera utilisé en façade avant de l'immeuble sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 411 de la séance du 09/01/2014 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/547293/2014 (7)

Localisation : Avenue Georges Henri de 261 à 263

Objet : transformer et rehausser la façade avant, la façade arrière et la toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Gisèle MARTIN

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

Enquête : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à transformer et à rehausser la façade avant, la façade arrière et la toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau niveau sous toiture dépassera en profondeur de plus de 3m la construction voisine la moins profonde (construction de gauche) ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional en ce que la rehausse projetée dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine la plus basse (construction de gauche) ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du règlement communal d'urbanisme zoné de l'avenue Georges Henri en ce que des châssis en PVC seront prévus ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un enduit sera prévu en façade visible de la voie publique ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 11/12/2014 au 25/12/2014 et qu'une demande à être entendu a été faite ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de rapport (rez+1+T) comportant actuellement 2 logements ;

Considérant qu'un appartement d'une chambre se situe au rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande ne concerne pas ce logement ;

Considérant que le second logement se situe actuellement au 1^{er} étage et au niveau sous toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'un appartement duplex de 2 chambres ;

Considérant que le projet prévoit l'extension de cet appartement duplex en vue d'y ajouter des chambres supplémentaires ;

Considérant que le 2^{ème} étage projeté sera composé d'une chambre, d'un coin dressing et d'une salle de bain ;

Considérant que le 3^{ème} étage projeté sera composé de 2 chambres supplémentaires et d'une seconde salle de bain ;

Considérant que le niveau sous toiture abritera une chambre d'amis, une salle de jeux/fitness ainsi qu'une 3^{ème} salle de bain ;

Considérant que le gabarit proposé sera un gabarit de type rez+3+T ;

Considérant que le programme ne prévoit pas l'ajout de logement mais bien l'extension du logement existant ;

Considérant que le gabarit proposé s'alignera sur le profil de l'immeuble de droite (immeuble le plus haut) et dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine la plus basse (construction de gauche) ;

Considérant que la ligne de faîte de l'immeuble sera rehaussée de +/- 6m ;

Considérant que la façade existante de l'immeuble sera quant à elle rehaussée de +/-5m ;

Considérant que même si la partie du profil en dérogation est assez minime par rapport au profil général, l'intervention reste massive ;

Considérant en effet que l'intervention aura un impact visuel assez important compte tenu de la différence de gabarit avec le bâtiment voisin (n°259) ;

Considérant que le bâtiment voisin (265 avenue Georges Henri) présente un profil plus important que les autres bâtiments à proximité de la demande ;

Considérant que les niveaux supplémentaires proposés se situant dans le même plan que celui de la façade existante, le caractère massif de l'intervention s'en trouve amplifié ;

Considérant que la nouvelle façade projetée ne propose pas de cohérence ni dans le type de matériaux utilisés, ni dans la proportion de pleins et de vides ;

Considérant que la façade arrière propose également peu de cohérence dans son traitement ;

Considérant que le rez-de-chaussée, même s'il fait partie de la façade, n'a pas été intégré à la nouvelle extension ;

Considérant qu'il s'indique de revoir le traitement des façades ;

Considérant qu'il s'indique également de s'interroger quant à la pertinence de la répartition et la taille des 2 logements ;

AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté 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° 411 de la séance du 09/01/2015 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/543659/2014 (8)

Localisation : Avenue des Dix Arpents 90

Objet : construire une maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : 9 ter du 11/01/1977

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Ioannis KAVVADAS

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

Enquête : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - demandent que la nouvelle habitation garde une cohérence urbanistique par rapport aux habitations voisines (hauteur corniche, pentes de toiture identiques)

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°9ter approuvé le 11/01/1977 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/12/2014 au 25/12/2014 et que deux personnes demandent à être entendues en commission de concertation ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale ;

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

Considérant que le rez-de-chaussée est composé essentiellement de locaux non habitables ;

Considérant que la hauteur sous plafond au rez-de-chaussée peut être réduite à son strict minimum (2,50m) ;

Considérant que la demande présente une annexe imposante au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant néanmoins que le gabarit proposé respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le mur de séparation de propriété a la particularité d'être désaxé de la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de représenter tout nouveau mur servant de séparation entre bâtiments ou tout exhaussement de mur mitoyen conformément aux usages et au code civil (sur la limite mitoyenne) et de trouver une solution en concertation avec le voisin ;

Considérant que l'escalier menant de la terrasse au jardin est établi en zone de cours et jardins ;

Considérant que cet escalier est une construction sous le niveau du sol et respecte donc les règlements et plans en vigueur en termes de profondeur des constructions ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant est plus haute que les deux façades voisines ;

Considérant que les 4 maisons d'habitation de gauche n^{os} 98, 96, 94 et 92 ont une même hauteur sous corniche ;

Considérant qu'une remarque est formulée en séance en ce que la corniche de la présente demande devrait s'aligner sur la hauteur de la corniche mitoyenne de référence (n°92) afin de conserver la cohérence de ce groupe de maisons jumelées ;

Considérant que maintenir cette horizontalité ne présente pas d'intérêt urbanistique significatif ;

Considérant que la hauteur proposée est conforme au plan particulier d'aménagement du sol ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;

Considérant que cette dérogation est acceptable compte tenu de ce qui précède ;

Considérant que la pente des versants de toiture est identique à celle du bâtiment de gauche, conformément au plan particulier d'aménagement du sol ;

Considérant que les lucarnes prévues en toiture, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière, ne sont pas conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en ce que sa hauteur dépasse 1,25 mètre, qui est le maximum prescrit ;

Considérant toutefois que ce dépassement est minime ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

AVIS FAVORABLE

A condition de :

- adapter le mur servant de séparation entre bâtiments conformément aux usages (au milieu du mur bâti) et l'exhaussement de mur mitoyen conformément au code civil (sur la limite mitoyenne) ;

Unanime et en présence d'une représentante de la direction de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée ;

La dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée ;

La dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 411 de la séance du 09/01/2014 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/549608/2014 (9)

Localisation : Avenue du Capricorne 47

Objet : construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière 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 Chadi et Laurence KAHIL - BERGER

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que l'extension se développe au rez-de-chaussée sur une profondeur de 3,27 mètres et sur une hauteur de 3,15 mètres ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que le besoin d'espace et de confort intérieur des habitations du quartier Capricorne justifie le développement d'une annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'espace de séjour principal sera traversant et intégrera living, salle à manger et cuisine ;

Considérant que la façade arrière sera revêtue d'un crépi de ton gris-pierre ;

Considérant que la pose d'un isolant revêtu d'un crépi rafraîchira et dynamisera l'esthétique de ce quartier inchangé depuis 45 ans tout en satisfaisant aux normes PEB actuelles ;

Considérant que le jardin est orienté au nord ;

Considérant le peu d'ombre portée dans les jardins voisins situés de part et d'autre ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté s'intègre de manière cohérente au contexte urbain avoisinant ;

Considérant par ailleurs que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement en vertu du règlement régional d'urbanisme titre I article 11 et de l'article 28 du règlement communal sur la bâtisse;

AVIS FAVORABLE

A condition de supprimer le dessin du véhicule en zone de recul qui figure au plan d'implantation et d'adapter les formulaires en conséquence ;

Unanime et en présence d'une représentante de la direction de Bruxelles développement urbain.

La dérogation à l'article 4 du règlement régional d'urbanisme est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 411 de la séance du 09 /01/2015 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/542387/2014 (10)

Localisation : Clos des Peupliers 63

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : 3 TER approuvé par AR le 24/01/1977
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Ullrich et Catherine SCHRODER - DE MEY

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

Enquête : 11/12/2014 au 25/12/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°3 TER approuvé par arrêté royal le 24/01/1977 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 11/12/2014 au 25/12/2014 et que 2 personnes demandent à être entendues ;

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

Considérant que les transformations proposées consistent à démolir en partie le garage à l'arrière afin de construire une extension de l'espace de séjour sur une largeur de 8,38 mètres et sur une profondeur de 3,56 mètres ;

Considérant que la demande déroge à la prescription « zone de construction en annexe » du plan particulier d'affectation du sol en ce que la profondeur maximale autorisée est de 2 mètres ;

Considérant toutefois qu'il existe du côté du n°64 une annexe dont la profondeur est la même que demandée (3,56m) ;

Considérant que le mur de séparation de propriété a la particularité d'être désaxé de la limite mitoyenne du côté du n°64 ;

Considérant que cet état de fait ne permet pas au demandeur d'exercer son droit de rachat éventuel du mur de séparation de propriété ou de rehausse dans l'axe de l'épaisseur du mur ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de construire le mur servant de séparation entre les propriétés sur la limite mitoyenne et l'exhaussement du mur mitoyen conformément aux usages, au milieu du mur bâti et sous réserve du droit des tiers ;

Considérant que la finition du mur de séparation côté n°64 doit être réalisé de façon uniforme et en accord avec les propriétaires voisins (matériau et couleur) ;

Considérant que la dérogation relative à la profondeur de l'extension en zone de construction en annexe implique une dérogation à l'affectation de la zone contiguë de cours et jardins au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la superficie construite en zone de cours et jardins est infime comparée à la superficie du jardin et que l'extension projetée améliore les conditions d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant dès lors que l'extension en zone de cours et jardins ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone ;

Considérant que la largeur de l'extension projetée (8,38m) dépasse la largeur propre à l'habitation (6,42m) ;

Considérant que la dérogation relative à l'affectation de cours et jardins du plan particulier d'aménagement du sol semble acceptable dans la profondeur de l'habitation et du garage ;

Considérant que la dérogation relative à la profondeur de l'annexe au plan particulier d'affectation du sol est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de l'annexe dépasse la hauteur de l'annexe voisine ;

Considérant que la hauteur libre sous plafond proposée de l'extension est de 2,70m ;

Considérant qu'afin de minimiser au maximum l'impact visuel de l'annexe, il convient de réduire la hauteur de 15cm, ce qui permet de toujours répondre de manière satisfaisante aux normes d'habitabilité ;

AVIS FAVORABLE

A condition de

- diminuer la hauteur de l'extension de 15 centimètres ;
- adapter le mur servant de séparation entre bâtiments conformément aux usages (au milieu du mur bâti) et l'exhaussement de mur mitoyen conformément au code civil (sur la limite mitoyenne) et réaliser la finition de façon uniforme en accord avec les propriétaires voisins (matériau et couleur) ;
- représenter sur les plans les haies mitoyennes à l'arrière d'une largeur d'au moins 50 cm et adapter les plans en conséquence ;

La direction de Bruxelles développement urbain s'abstient.