

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 09h00

Demande de permis d'urbanisme PUFD/621374/2016 (1)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 64
- Objet : démolir partiellement un immeuble de bureaux existant en gardant le niveau situé en sous-sol ; reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement ; rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existants et d'installer un local vélos, un local poubelles et des locaux techniques
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : n° 4 : Place Saint-Lambert / Sint-Lambertusplein
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. KAWEMO représentée par Monsieur Werner Moonens
- 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. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 25/08/2017 au 08/09/2017
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - le projet déroge au plan particulier d'affectation du sol n°4 en termes de hauteur ainsi qu'au règlement régional d'urbanisme
- nous déplorons la tendance actuelle à la démolition inconditionnelle
- nous souhaitons que le projet se relie au réseau séparatif (eaux pluviales)
- une attention particulière doit être de mise en ce qui concerne la mobilité :

piste cyclable, entrées et sorties de la rampe du parking, ramassage des déchets, plus de capacité d'accueil de vélos...

- nous déplorons le manque d'analyse des incidences sur l'écologie
- nous insistons également sur l'importance d'étudier de la manière la plus précise possible les questions liées à l'égouttage (inondations)
- nous avons remarqué plusieurs erreurs ou incohérences en parcourant le dossier
- nous souhaitons que les services compétents s'assurent du suivi des recommandations Natura 2000
- ce projet nous semble trop imposant et nous souhaitons que la commission de concertation rende un avis défavorable

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°4 « Place Saint-Lambert » du 31/05/1985 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir partiellement un immeuble de bureaux existant en gardant le niveau situé en sous-sol ; reconstruire un immeuble destiné principalement à du logement ; rénover le sous-sol afin d'augmenter le nombre de parkings existants et d'installer un local vélos, un local pour les poubelles et des locaux techniques;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la volonté de la part du demandeur de démolir et de reconstruire au lieu de rénover, la hauteur exagérée et l'aspect trop imposant du projet, la mobilité, des incohérences dans le dossier et les aspects écologiques tels que l'analyse du risque d'inondations, l'égouttage, le site Natura 2000 ;

Considérant que la demande déroge aux articles suivants :

- dérogation à l'art.7§2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur maximale en sous-sol),
- dérogation à l'art.8 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur),
- dérogation à l'art.10 du titre I du règlement régional d'urbanisme (éléments en saillie sur la façade),
- dérogation à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul),
- dérogation à l'art.13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable),

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol est abrogé implicitement par l'arrêté du 02/05/2013 étant donné que ce dernier permet de construire du logement, ce qui n'est pas autorisé dans le plan particulier ; que les prescriptions du plan particulier qui définissent les gabarits, les implantations, etc. sont dès lors également abrogées ;

Considérant que le rapport plancher hors-sol / superficie du terrain est augmenté de 1.7 à 4.0, ce qui n'est pas acceptable ; qu'en effet, plusieurs dossiers de transformation ont déjà été introduit le

long du boulevard ; que le taux P/S varie entre :

- 2,7 pour le projet au n°60 actuellement en cours de procédure et ayant reçu un avis favorable sous conditions le 27/04/2017 avec entre autre la condition de diminuer le gabarit et dès lors le P/S,
- 2,88 pour le bâtiment situé au n°34. N'étant pas une démolition / reconstruction mais une transformation avec une légère extension de la partie hors-sol, le P/S existant est resté pratiquement inchangé
- 3,04 pour le projet au n°56 actuellement en cours de procédure et ayant reçu un avis défavorable critiquant entre autre le gabarit trop important

Considérant dès lors que l'augmentation proposée est trop importante et s'intègre difficilement dans le contexte urbanistique environnant ;

Considérant que malgré l'ampleur du projet, le niveau du sous-sol actuellement émergeant du sol à l'arrière n'est pas modifié ; qu'il est dommage de ne pas présenter des améliorations et une intégration plus qualitative vu la nouvelle fonction proposée ;

Considérant en effet que l'aménagement de superficie des abords et de la zone de recul est de pauvre qualité et se limite au stricte minimum requis dans le règlement régional, sans créer une plus-value ni pour les logements, ni pour le quartier (zone Natura 2000 et site classé en face, zone verte à l'arrière) ; que cet aménagement doit être amélioré ;

Considérant en effet que seul le rajout d'une haie partielle est prévue ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer le local vélo/poussettes à l'intérieur du bâtiment et au niveau du rez-de-chaussée, ce qui permet d'obtenir un accès plus facile, et de supprimer le local en zone de recul qui fait l'objet d'une dérogation au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la superficie construite est plus que doublé ; que la largeur de façade existante de 14m est augmentée à 26m54, terrasses non comprises ; que la hauteur de la façade à rue est augmentée de 15,57m à 24m32 (+8m75) ;

Considérant que la hauteur globale augmente de 9.93m pour atteindre 29,14m hors-tout ; que la hauteur projetée du bâtiment est exagérée par rapport aux distances des limites parcellaires ; qu'elle aura un effet écrasant par rapport aux parcelles environnantes et aura un effet difficilement justifiable par rapport aux parcelles environnantes ;

Considérant en plus qu'il y a de l'ombre portée aux rez-de-chaussée des maisons dont les façades arrières se situent à plus de 80m du projet ; que de l'ombre est également portée dans les jardins et la zone verte ; que ces incidences prévisibles sont de nature à porter préjudice aux qualités habitables et environnementales des biens avoisinants et ne peuvent pas être acceptées ; que la présence d'arbres sur un autre site qui n'appartient pas au demandeur ne peut pas servir de motivation pour négliger cet effet négatif important ;

Considérant que plusieurs appartements monofaces donnent uniquement sur le parking du Woluwe Shopping Center, avec des terrasses qui se situent à +/- 3m20 de la limite parcellaire et ce, à tous les niveaux, ce qui ne permet pas d'obtenir des qualités d'habitabilité suffisantes ;

Considérant que la taille du projet, le gabarit et la densité proposés sont incompatibles avec le tissu urbain environnant et ne permet pas un aménagement qualitatif ;

Considérant que l'aménagement des appartements est peu qualitatif ; qu'en effet la plupart des appartements ont des longs couloirs sombres, des chambres étroites (chambres principales d'une largeur de 2m40), pas de caves privatives et des débarras minimes ou peu pratique, ... ; qu'il y a lieu dès lors de l'améliorer l'aménagement intérieur d'un grand nombre de logements ;

Considérant l'aspect monolithique des façades, il convient de revoir celles-ci ;

Considérant que 52 emplacements de parking sont prévus dont plusieurs ne sont pas accessibles correctement vu leur étroitesse et/ou leur localisation (n°48, n°36, n°35, n°1, n°9) pour un total de 52 logements et 431m² de superficie bureaux ; que le nombre de parkings n'est pas en adéquation avec le nombre de logements (1 emplacement par logement et aucun pour le bureau) ;

Considérant la faible superficie dédiée à une activité économique, il conviendrait de réfléchir à augmenter celle-ci. Cela bénéficierait à rendre le rez-de-chaussée plus dynamique et permettrait d'atteindre une plus grande mixité dans l'immeuble ;

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ; qu'une évaluation appropriée des incidences sur le site a été établie ;

Considérant que le site se trouve dans la vallée de la Woluwe qui est sujette à des inondations ; que la carte « aléa et risque d'inondation » place le site dans une zone d'aléa faible à élevé ;

Considérant qu'une prolongation de permis d'environnement de classe 1B a été délivrée à la SPRL KAWEMO jusqu'au 05/02/2028 pour l'exploitation d'un parking couvert de 22 emplacements, de 2 installations de refroidissement, d'une chaudière et d'un transformateur statique ;

Vu l'avis défavorable du 19/09/2017 du service d'environnement de la Commune, libellé comme suit :

« Considérant que la demande de permis d'environnement vise à exploiter 52 emplacements de parking couverts au sous-sol du futur bâtiment;

Considérant que la parcelle accueillant le projet est renseignée en zone d'aléa moyen à élevé sur la carte aléa d'inondation de Bruxelles Environnement-IBGE de 2013 ;

Considérant que le parc Saint-Lambert attenant au projet est actuellement inondé en plusieurs endroits et que le niveau de l'eau sur le site a fortement augmenté lors des précipitations intenses du 07/06/2016 ;

Considérant que le demandeur prévoit de renvoyer les eaux pluviales de 724 m² de surfaces non égouttées vers une zone de pleine terre peu perméable de 120 m² ;

Considérant que, sur base du rapport d'incidences et du complément à la note explicative daté du 18/01/2017, le demandeur prévoit des pavés filtrants alors que la nature du sol n'est pas compatible avec des dispositifs d'infiltration ;

Considérant que le demandeur prévoit en fait de renvoyer une grande partie des eaux pluviales vers les parcelles voisines ;

Considérant qu'il convient de récupérer au maximum l'eau en provenance des surfaces « non égouttées » afin de les stocker dans un dispositif de rétention correctement dimensionné ;

Considérant qu'un réseau séparatif est prévu dans le cadre des travaux de prolongement du tram 94 sur le boulevard de la Woluwe ; qu'il est donc nécessaire de prévoir dans le projet un raccordement séparé pour l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées jusqu'à la limite de la parcelle en vue d'une prochaine connexion au réseau séparatif du boulevard ;

Considérant que le parc Saint-Lambert est repris comme zone à haute valeur biologique sur la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement-IBGE de 2000 ;

Considérant que le demandeur n'a pas étudié les incidences du projet sur le parc Saint-Lambert

attendant en matière de gestion des eaux, d'ensoleillement, d'éclairage, de perturbation de la faune et de la flore ;

Avis défavorable tel que présenté »

Considérant dès lors que le projet doit être revu dans sa totalité en diminuant le gabarit et son emprise hors-sol avec une hauteur de façade maximale comparable au bâtiment principal du projet au n°60 (hauteur corniche de 20m14 y compris l'étage en recul : R+4+T) pour conserver la cohérence entre les bâtiments existants et projetés qui ont actuellement des gabarits et une architecture très cohérent, en réduisant fortement le P/S et en proposant une architecture plus recherchée avec une intégration paysagère beaucoup plus adaptée à la nouvelle fonction et la proximité avec la zone Natura 2000 et des zones vertes autour ;

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

la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/642087/2017 (2)

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 54

Objet : modifier l'affectation de 4 terrains de tennis en terrains multisports (2) et de pétanque (6)

Zonage : P.R.A.S. : zone de sports ou de loisirs de plein air
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT représentée par Messieurs Olivier & Patrick MAINGAIN & LAMBERT

Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)

Enquête : 25/08/2017 au 08/09/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de terrains de tennis en terrains multisport et de pétanque ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en application de l'art. 142 du CoBAT et du point 28 de son annexe B : modification (ou extension) des projets figurant à l'annexe A, ou à l'annexe B, déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives - importantes - sur l'environnement ;

Considérant qu'en application de la prescription 147 du P.R.A.S. la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce que la demande est soumise à rapport d'incidences ;

Considérant les demandes d'avis d'instance du 23/02/2017 envoyée à l'A.N.L.H., par le Fonctionnaire Délégué ; que le Fonctionnaire Délégué n'as pas reçu l'avis dans les trente jours impartis ; que dès lors, la procédure est poursuivie sans devoir tenir compte de l'avis transmis au-delà du délai impartit, conformément à l'art.176 al.7 du CoBAT ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été formulée lors de l'enquête publique ;

Considérant que la présente demande s'inscrit dans le périmètre du complexe sportif communal dénommé « stade Fallon » ; qu'entre autres, il comprend 6 terrains de football, des terrains de tennis et des salles polyvalentes ;

Considérant que ce vaste complexe sportif est de rayonnement régional ; qu'il permet à différents clubs et associations sportives ou groupes scolaires ou parascolaires bruxellois la pratique de nombreux sports (football, hockey) ;

Considérant que l'encaissement et le boisement de la vallée de la Woluwe permettent l'intégration paysagère de ce vaste complexe sportif ; que ce complexe sportif est bordé par un parcours vita ainsi que la promenade verte régionale - sise sur l'ancien tracé du chemin de fer - régulièrement fréquentée par les usagers de l'espace public ;

Considérant qu'afin de garantir cette intégration visuelle qualitative, il y a lieu de préserver les zones verdoyantes - et perméables - dans l'enceinte et aux abords du stade Fallon ;

Considérant que le périmètre de la présente demande comprend 4 terrains de tennis en brique pilée fortement dégradés; dès lors que ces terrains ne permettent pas la pratique confortable et sécurisée du tennis ou de toute autre activité à cet endroit ;

Considérant en outre que l'aspect délabré de ces terrains ne participe pas à la convivialité du lieu et détériore l'image du stade communal aux yeux des nombreux usagers ;

Considérant par ailleurs que le stade Fallon vise à régulièrement adapter l'offre sportive en fonction de la forte demande locale ; que la capacité infrastructurelle du site communal ne permet plus de répondre suffisamment à cette demande ;

Considérant qu'en cas de fortes précipitations, les terrains de tennis sont équipés d'un réseau souterrain drainant et raccordés à un collecteur central ;

Considérant que la présente demande porte sur le remplacement de quatre terrains de tennis, de la manière suivante :

- 1 terrain multisports en gazon synthétique (sur plan référencé A) de 16 x 32m ;
- 1 terrain multisports en gazon synthétique de type lisse (sur plan référencé B) de 16 x 32m ;
- 1 terrain multisports en gazon synthétique de type lisse (sur plan référencé C), accessible aux personnes malvoyantes et aux aveugles, de 20 x 34m ;
- 6 pistes de pétanque en dolomie, de +-3,3 x 11,5m ;
- l'aménagement d'un local de stockage pour matériel sportif de +-43m² ;

Considérant que le marquage des trois terrains prévus en synthétique permet la pratique de plusieurs sports à un même endroit (mini-foot, hockey, volleyball, badminton, kartball, basket, mini-tennis et ceci-foot) ;

Considérant que les terrains en gazon synthétique (A et C) projetés sont de type drainant ; que les eaux pluviales récupérées sur le terrain B sont redirigées vers le caniveau central existant ;

Considérant que le bilan de perméabilité du site après le réaménagement prévu est positif ; dès lors que le projet répond favorablement à la politique environnementale régionale en ce qu'il améliore l'infiltration localisée des eaux pluviales ;

Considérant que le caractère multisports des terrains prévus en gazon synthétique permet une exploitation continue des terrains projetés et de mieux répondre à la demande sportive dans le temps;

Considérant que l'aspect qualitatif et verdoyant des abords du site est préservé en l'état ;

Considérant en outre que la réappropriation du lieu projeté participe à la valorisation de l'image du stade Fallon et du sport en région bruxelloise ;

Considérant que l'aménagement proposé permet aux personnes malvoyantes ou aveugles de pratiquer un sport en toute sécurité et accessibilité ;

Considérant que cette valorisation est au premier bénéfice des Bruxellois et des nombreux visiteurs du stade Fallon ;

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

La Commune, demanderesse, s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/600332/2016 (3)

Localisation : Avenue J.P. Rullens 1

Objet : aménager deux logements supplémentaires, construire des lucarnes à l'avant et isoler la toiture plate à l'arrière de l'immeuble

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

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

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. SANDSTONE représentée par Monsieur Guillaume NYST

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

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

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

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 : 25/08/2017 au 08/09/2017

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - toutes les lucarnes présentes dans la rue Tomberg sont réalisées avec un recul de la façade avant ; ici elles sont dans le prolongement de la façade

- la hauteur des lucarnes (+/- 2m55) donnera une façade plus massive et surtout sur l'angle du bâtiment

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'hôtel communal, classé en date du 22/09/1994 et que la commission n'a pas émis d'avis ;

Considérant qu'une première demande a été introduite pour aménager 3 logements supplémentaires et rehausser l'immeuble ; que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/11/2016, le demandeur a modifié sa demande en application de l'article 126/1 en date du 05/05/2017 ;

Considérant que la demande modifiée vise à aménager deux logements supplémentaires, construire des lucarnes à l'avant et isoler la toiture plate à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites concernant l'esthétique des nouvelles lucarnes ;

Considérant que la demande se situe à l'angle de l'avenue J.P. Rullens et du Tomberg ; que le bâtiment actuel a un gabarit de R+2+T ;

Considérant les gabarits divers dans les environs directs :

- Des petits immeubles de R+2+T et de R+3+T le long de l'avenue J.P.Rullens et du Tomberg, dans le prolongement direct du bâtiment qui fait l'objet de la demande ;
- Des grands immeubles de gabarit entre R+4 et R+6 en face de la demande ;
- Le parc du Tomberg ;

Considérant qu'actuellement l'immeuble comporte cinq appartements de deux chambres et quatre emplacements de parking au rez-de-chaussée ; que le projet prévoit deux caves privatives en plus de celles existantes pour les nouveaux appartements ;

Considérant que les appartements proposés ont de belles superficies ; que la demande tire profit du grand volume existant sous toiture pour y aménager les deux logements ; que le volume à l'arrière n'est pas augmenté ;

Considérant qu'une petite terrasse est créée à l'arrière ; que le mur mitoyen est rehaussé légèrement pour répondre aux prescriptions du code civil en termes de vues ; que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur sont acceptables vu la petite taille des dérogations, la présence des terrasses avec les mêmes dimensions aux étages inférieurs et le peu d'impact sur la propriété voisine ;

Considérant qu'en façade avant, des grandes lucarnes sont créées pour que les appartements disposent des belles vues droites vers l'extérieur, pour augmenter l'apport de lumière et agrandir la superficie habitable de 28m² ;

Considérant que les lucarnes sont prévues au niveau des livings des appartements ;

Considérant que l'isolation de la toiture plate à l'arrière de l'immeuble permet une meilleure performance énergétique et des qualités d'habitabilité acceptables ;

Considérant que l'aménagement de deux logements supplémentaires dans le volume de la toiture est acceptable ;

Considérant que la hauteur des lucarnes (2m55) déroge au règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol n°1 qui limite la hauteur à 1m25 ;

Considérant que les nouvelles lucarnes ont une esthétique contemporaine pour clairement marquer l'intervention et ne pas rentrer en concurrence avec l'architecture du bâtiment existant ;

Considérant néanmoins, même si il est acceptable de prévoir une intervention contemporaine, que le projet actuel n'est pas suffisamment épuré ;

Considérant en effet que :

- une partie des lucarnes n'est pas vitrée, ce qui alourdit l'esthétique,
- l'inclinaison des éléments en biais est tellement faible que depuis la rue, on ne perçoit pas cet effet, ce qui renforce le caractère massif des lucarnes ; qu'en plus, le choix de travailler avec des éléments en biais n'a pas été fait pour la corniche, ce qui est dommage en termes d'esthétique et de cohérence architecturale,
- la taille et l'implantation des lucarnes ne renforcent pas la valeur patrimoniale du bien ; qu'en effet, la proportion toiture / lucarnes semble déséquilibrée ;

Considérant néanmoins qu'il y a une erreur de dessin en ce qui concerne la rive des lucarnes ; que le même principe de biais est également prévu, ce qui rend l'intervention plus cohérente et légère ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux répartir les lucarnes du côté rue Rullens et de faire une intervention similaire telle que côté Tomberg (1 lucarnes, lucarne de coin avec une largeur de 2m45+4m29+2m45, 1 lucarne rue Rullens), avec des biais plus prononcés ;

Considérant qu'il y a également de prévoir un autre matériau que le zinc anthracite pour alléger l'esthétique ;

Considérant que les divisions des châssis ne sont pas conformes au permis d'origine ; qu'il y a lieu de reprendre les mêmes divisions que ce permis ;

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

- prévoir un autre matériau que le zinc pour les lucarnes,
 - prévoir une inclinaison des éléments en biais plus prononcée,
 - corriger les plans et prévoir également une inclinaison des rives des lucarnes,
 - modifier la lucarne de coin : limiter sa largeur côté Rullens, quitte à créer une nouvelle côté Rullens (comparable avec les interventions côté Tomberg)
- afin de minimiser l'intervention en toiture et son impact visuel et de
- prévoir des divisions de châssis en façade similaires au permis d'origine

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° 450 de la séance du 22/09/2017 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/621909/2016 (4)

Localisation : Avenue Michel Sterckmans 14

Objet : régulariser et fermer la terrasse couverte à l'étage, démolir l'escalier extérieur, diviser la maison unifamiliale en un studio au rez-de-chaussée et un appartement aux étages de la maison

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

Demandeur : Monsieur Thierry FONTAINE

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

Enquête : 25/08/2017 au 08/09/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise d'une part, à régulariser les transformations suivantes apportées à la maison unifamiliale :

- couvrir la terrasse par une toiture plate,
- rehausser le mur mitoyen (n°12) attenant à cette terrasse,

et d'autre part, à créer un logement supplémentaire :

- Diviser la maison unifamiliale en un studio au rez-de-chaussée et un duplex aux étages,
- Supprimer les locaux techniques du rez-de-chaussée à l'arrière du garage pour y créer un studio
- Fermer la surface de la toiture couverte du premier étage pour en agrandir la superficie au sol,
- Isoler et mettre un crépis en façade arrière au rez-de-chaussée et au premier étage ;

Considérant que la demande prévoit également la mise en conformité de la zone de recul en prévoyant une zone de plantations entre l'entrée du garage et l'entrée piétonne, et un nouveau muret ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017

au 08/09/2017 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge aux :

- règlement régional d'urbanisme (titre I, article 6 : toiture),
- règlement régional d'urbanisme (titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne),

Considérant que la situation existante de fait ne correspond pas à la situation existante de droit ;

Considérant en effet que les travaux de transformation et d'extension arrière faisant l'objet du permis d'urbanisme octroyé le 23/04/1965 n'ont pas été réalisés de façon conforme dans leur entièreté ;

Considérant que l'escalier extérieur métallique hélicoïdal non conforme sera démonté ;

Considérant que la régularisation vise la couverture de la terrasse du premier étage et la rehausse du mur mitoyen du numéro 12 ; qu'elle fait l'objet des dérogations à la hauteur et à la profondeur ; que les dérogations sont acceptables étant donné leur faible impact sur le bien avoisinant ;

Considérant que la demande actuelle concerne également la fermeture de cet espace de terrasse couverte afin d'y installer une buanderie et une arrière cuisine ; que cette demande d'agrandissement de superficie du premier étage découle du fait que la demande vise également la suppression des locaux techniques du rez-de-chaussée ;

Considérant que la maison unifamiliale deviendrait dès lors un immeuble comportant un studio ainsi qu'un duplex 2 chambres aux étages ;

Considérant que le jardin ne serait dès lors accessible et exploitable que par l'occupant du studio qui est le plus petit des deux logements ;

Considérant de plus que le plus grand des deux logements n'aurait dès lors plus d'espace extérieur ;

Considérant que cette modification d'utilisation serait regrettable ;

Considérant que la demande ne respecte pas le titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que les locaux de service sont insuffisants ou absents pour pouvoir y abriter deux logements ;

Considérant en effet que :

- aucun emplacement de parking supplémentaire n'est prévu et la profondeur du garage existant est réduite de 5m77 à l'heure actuelle à 4.68m en situation projetée, ce qui rend l'utilisation peu pratique,
- des locaux pour vélos, poubelles, compteurs et des caves ne sont pas prévus,
- Le local rangement du studio est sous-dimensionné et n'est que de 0.66m²

Considérant que la somme des interventions de la demande n'améliore pas les conditions de confort ni d'habitabilité du bien ;

AVIS FAVORABLE en ce qui concerne la régularisation de la couverture de la terrasse par une toiture plate et la rehausse du mur mitoyen attenant à cette terrasse, et **AVIS DEFAVORABLE** pour la division de la maison unifamiliale, unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de Bruxelles Développement Urbain

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au règlement régional d'urbanisme : profondeur (art. 4 du titre I) et hauteur de la toiture (art. 6 du titre

l) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/599283/2016 (5)

Localisation : Avenue Albert-Elisabeth 34

Objet : régulariser les travaux visant à diviser la maison unifamiliale en trois appartements aux étages, rénover, transformer et agrandir l'immeuble, placer un ascenseur et créer de nouveaux escaliers, combler la cour existante sur deux niveaux, créer une cour anglaise, ajouter un étage sur la toiture actuelle avec une terrasse en façade avant, verduriser une autre toiture plate et isoler la façade arrière et y poser un crépi

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jochen DANEELS

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

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 25/08/2017 au 08/09/2017

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - nous souhaitons que la commission de concertation s'assure de la préservation du charme de cette bâtisse et de l'impact neutre des transformations et extensions

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande consiste à régulariser les travaux visant à diviser la maison en trois appartements aux étages, à rénover, à transformer et à agrandir l'immeuble, à placer un ascenseur et à créer de nouveaux escaliers, à combler la cour existante sur deux niveaux, à créer une cour anglaise, à ajouter un étage sur la toiture actuelle avec une terrasse en façade avant, à verduriser une autre toiture plate et à isoler la façade arrière et y poser un crépi ;

Considérant que le procès-verbal n°601/2017 a été dressé le 29/6/2017 étant donné que les travaux structurels (transformations et démolitions à tous les étages, terrassements en façade arrière sur toute la largeur de la façade et sous le niveau de fondation des murs mitoyens) avaient été entamés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit délivré ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les observations portent principalement sur l'importance de respecter la valeur esthétique du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge au :

- règlement des bâtisses en ce qui concerne le bois placé en façade,
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur),
- titre II du règlement régional d'urbanisme, article 10 (éclairage) ;

Considérant que la demande englobe l'assainissement de la construction et des techniques, le ravalement de la façade arrière, l'isolation des murs et ajout d'équipements (chauffage, salle de bain, cuisine, ventilation) afin de rendre les logements conformes aux réglementations en vigueur et aux normes de confort actuelles ;

Considérant que le bien, datant d'avant 1932 et dès lors inscrit sur la liste du patrimoine immobilier de la région bruxelloise, a déjà subi plusieurs transformations :

- permis d'urbanisme n°2.817 délivré le 27/07/1929 pour des transformations intérieures,
- permis d'urbanisme n°2.846 délivré le 08/11/1929 pour la réalisation d'un garage,
- permis d'urbanisme n°2.895 délivré le 28/02/1930 pour l'extension du fumoir au rez-de-chaussée arrière et la création d'une terrasse au 1^e étage,
- permis d'urbanisme n°7.121 délivré le 25/01/1950 pour la transformation du rez-de-chaussée côté rue (nouvelles portes d'entrée et de garage, nouveau revêtement de façade),
- permis d'urbanisme n°14.043 délivré le 24/01/1986 pour l'extension de l'immeuble à l'arrière au rez-de-chaussée et au bel-étage ;

Considérant que la maison présente une surface importante (+/-600m²) et que le projet propose la division en trois logements :

- un appartement avec accès au jardin et organisé en duplex comprenant au rez-de-chaussée, le hall d'entrée avec vestiaire et WC, l'espace de vie (cuisine, salle à manger et salon ouvert sur le jardin, un local nommé arrière-cuisine) et au 1^e étage, trois chambres, deux salles de bains, un WC, un espace bureau en mezzanine avec toiture entièrement vitrée et une buanderie ;
- un appartement comprenant deux chambres au 2^e étage ;
- un appartement comprenant deux chambres organisé en duplex au 3^e étage et au 4^e nouvel étage, avec terrasse à l'avant et toiture verdurisée à l'arrière ;

Considérant néanmoins la volonté de la commune de conserver les maisons unifamiliales existantes sur son territoire et particulièrement dans ce quartier ;

Considérant en effet que ce quartier ancien est composé de nombreuses demeures dont les caractéristiques architecturales sont intéressantes, notamment du point de vue patrimonial;

Considérant par ailleurs qu'il n'y a pas lieu de densifier le logement dans ce quartier ;

AVIS DEFAVORABLE de la commune

Motivations pour avis favorable :

Considérant que l'escalier existant est démolé et qu'un ascenseur et de nouveaux escaliers sont prévus dans le hall d'entrée et desservent tous les niveaux ;

Considérant que le sous-sol comprend des caves (une pour chaque logement) et un local pour les compteurs et qu'un local de nettoyage est prévu dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée ;

Considérant que les logements proposés présentent des belles qualités de confort et d'habitabilité, même si des chambres de l'appartement du 3e étage ne disposent pas d'un éclairage naturel minimal tel que prescrit par le titre II ;

Considérant cependant que 2 unités permettraient d'accueillir 2 familles dans des espaces confortables ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit de conserver les baies existantes de la façade à rue présentant une largeur de 6,95m ;

Considérant que le niveau du terrain à l'arrière est abaissé afin de créer une cour au niveau inférieur du duplex en vue de permettre l'éclairage naturel des pièces de vie ;

Considérant qu'un raccord en gradins (grandes marches verdurisées) est proposé pour rattraper le niveau existant du jardin ;

Considérant que les immeubles situés à gauche et à droite de la parcelle de la présente demande présentent le même principe ;

Considérant qu'un étage supplémentaire est proposé sur +/- un tiers de la toiture plate existante ;

Considérant que le reste de la toiture à l'arrière est traitée en toiture verdurisée de manière à drainer les eaux de pluie ;

Considérant que la terrasse au dernier étage présente des dérogations en termes de gabarit vu qu'il dépasse en hauteur et en profondeur les constructions voisines de part et d'autre ;

Considérant que l'élément décoratif dans le prolongement de la façade à rue (mur d'acrotère) est maintenu ;

Considérant que la façade à rue du nouveau volume est revêtue d'un bardage en bois impliquant une dérogation au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis existants en PVC blanc du 1e étage sont remplacés par des châssis en aluminium reprenant les divisions des châssis du 2e étage ;

Considérant que la façade arrière est isolée par un crépi de couleur blanche sur isolant afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et de retrouver une unité de traitement sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que les châssis de cette façade arrière sont en aluminium de teinte anthracite ;

Considérant que la division en 3 unités augmente la densité de logement dans cette habitation unifamiliale ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la division en 2 unités de logement ;

Considérant que dès lors le 4e étage ne doit pas être réalisé ;

AVIS FAVORABLE de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de Bruxelles

Développement Urbain à condition de

- **ne pas réaliser le 4e étage,**
- **limiter la division de l'immeuble à 2 unités de logement**

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations aux :

- règlement des bâtisses en ce qui concerne le bois placé en façade,
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) sauf pour le 4e étage,
- titre II du règlement régional d'urbanisme, article 10 (éclairage naturel) ;

sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/629164/2017 (6)

Localisation : Rue Vervloesem 133

Objet : rénover et transformer la maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe à l'arrière au rez, isoler et rehausser les façades arrières et les toitures, remplacer les châssis, modifier et peindre la façade avant et construire une lucarne à l'arrière de la maison

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : n°6 bis du 10/9/1966
Lotissement : néant;

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

Motifs : application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 25/08/2017 au 08/09/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°6bis du 10/09/1966 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover et transformer la maison unifamiliale, démolir et reconstruire une annexe à l'arrière au rez-de-chaussée, isoler et rehausser les façades arrières et les toitures, remplacer les châssis, modifier et peindre la façade avant et construire une lucarne à l'arrière de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au :

- règlement communal d'urbanisme : hauteur lucarnes (art. 12) et toiture à la mansarde : angle et matériau (art. 93),
- plan particulier d'affectation du sol : dérogation en profondeur (max. 15m) et à la hauteur de la lucarne (max. 125cm)

- règlement régional d'urbanisme : hauteur de la toiture (art. 6 du titre I)

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, les annexes arrières seront démolies et remplacées par une nouvelle extension permettant un apport de lumière plus généreux et un lien avec le jardin plus confortable ;

Considérant que la profondeur totale du rez-de-chaussée est portée entre 15m83 et 16m77 ; que le plan particulier d'affectation du sol limite la profondeur à 15m ; que la dérogation en profondeur est acceptable étant donné que la nouvelle façade arrière s'aligne sur les façades des voisins et est conforme au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que selon l'article 155§2 al. 2 du CoBAT, une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques de la zone contiguë ;

Considérant que la nouvelle extension a un impact visuel moindre que les constructions existantes, que la taille de la dérogation est limitée, que la profondeur est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et que la profondeur du jardin reste suffisamment profonde (plus de 30m) ;

Considérant dès lors que les caractéristiques de la zone contiguë de cours et jardins sont sauvegardées;

Considérant que le mur mitoyen avec le voisin de gauche est rehaussé légèrement, sans néanmoins dépasser le profil du voisin de droite ; que cette rehausse est acceptable vu sa petite taille ;

Considérant qu'aux étages, des transformations intérieures sont prévues pour améliorer le confort et l'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant que les façades arrières sont isolées ; que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les matériaux (tôles perforées) est acceptable étant donné que la façade arrière n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'affectation comme maison unifamiliale est maintenue ;

Considérant que la toiture sera rehaussée légèrement afin d'installer une nouvelle isolation ;

Considérant que cette rehausse implique une dérogation à l'article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse les profils des deux voisins ; que la dérogation est acceptable étant donné que la rehausse est minime et n'implique pas d'accroissement en superficie habitable ;

Considérant que la nouvelle lucarne en façade arrière déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme et plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur ; que la dérogation est acceptable étant donné qu'elle permet d'améliorer l'apport de lumière dans la chambre et que la dérogation ne concerne que 27cm ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit de :

- peindre les briques apparentes en blanc grisé,
- remplacer les châssis existants par des châssis en bois peints en gris foncé,
- remplacer la corniche existante par une corniche en bois peinte en gris foncé,
- peindre la porte d'entrée en gris foncé,
- remplacer le toit mansard et mettre des ardoises de ton gris anthracite,
- modifier les lucarnes existantes,

- créer une nouvelle fenêtre entre les lucarnes ;

Considérant que tous les éléments de façade sont uniformisés et remis en couleur grise ; que les éléments patrimoniaux tels que bandeaux et briques apparentes sont supprimés, ce qui n'est pas acceptable ; que plusieurs maisons dans ce tronçon de la rue présentent des façades similaires avec briques apparentes et bandeaux blancs, ce qui anime la rue ;

Considérant que le nouveau toit mansard déroge au règlement communal en ce qui concerne l'inclinaison ; que cette dérogation est acceptable dans un souci de cohérence avec le profil du voisin de droite ;

Considérant que la maison date d'avant 1932 ; que toutes les modifications proposées en façade avant ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier l'esthétique proposée de la façade avant afin de mieux respecter le cadre bâti et les éléments particuliers de la maison et de :

- supprimer la mise en peinture de la façade,
- prévoir des châssis en bois peints en blanc au rez-de-chaussée et à l'étage,
- maintenir la porte en bois non-peint,
- prévoir une corniche en bois peinte en blanc (première corniche),
- prévoir un châssis de teinte foncé pour la 3e fenêtre en toiture mansarde afin d'éviter un aspect trop massif et imposant de cette partie de la toiture,
- peindre les lucarnes en blanc
- prévoir des impostes pour les nouveaux châssis à l'étage,

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine à condition de modifier la façade avant et de :

- supprimer la mise en peinture de la façade,
- prévoir des châssis en bois peints en blanc au rez-de-chaussée et à l'étage,
- maintenir la porte en bois non-peint,
- prévoir une corniche en bois peinte en blanc (première corniche),
- prévoir un châssis de teinte foncé pour la 3e fenêtre en toiture mansarde afin d'éviter un aspect trop massif et imposant de cette partie de la toiture,
- peindre les lucarnes en blanc
- prévoir des impostes pour les nouveaux châssis à l'étage,

La Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine s'abstient.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations

- au règlement communal d'urbanisme : hauteur lucarnes (art. 12) et toiture à la mansarde (art. 93),
- au règlement régional d'urbanisme : hauteur de la toiture (art. 6 du titre I)
- au plan particulier d'affectation du sol : profondeur (max. 15m) et hauteur de la lucarne (max. 125cm)

sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/613293/2016 (7)

- Localisation : Avenue Herbert Hoover 98
- Objet : régulariser les modifications en façade du show-room, isoler les façades, construire un troisième étage pour créer un duplex
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. HOOVER REAL ESTATES représentée par Madame Monique
EIFFLING
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- Enquête : 01/06/2017 au 15/06/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous souhaitons que l'ensemble de la zone de recul soit réhabilité en zone de pleine terre et planté (sauf entrées et sorties)
- la création d'un troisième étage en retrait va entraîner un précédent
- demandent à la commission de concertation de bien prendre en compte les conséquences futures de cette augmentation de gabarit

Avis :

Avis de la commission de concertation du 30/06/2017 :

AVIS REPORTE à la demande du demandeur en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 22/09/2017 :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications en façade du show-room, à isoler les façades et à construire un troisième étage pour créer un duplex ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/06/2017 au 15/06/2017 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'aménagement de la zone de recul et les conséquences futures de la rehausse proposée ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- régulariser les divisions des châssis du show-room au rez-de-chaussée,
- supprimer les tentes solaires existantes en façade, placées sans autorisation préalable,
- remettre en conformité la zone de recul selon le dernier permis d'urbanisme délivré (prévoir une partie de la zone de recul en pleine terre le long de l'avenue de Mai),
- supprimer l'aéra et créer un ascenseur dans le bâtiment existant,
- prévoir une isolation des façades à partir du premier étage, et partiellement au rez-de-chaussée (entrées du bâtiment, situées en recul par rapport à l'alignement),
- prévoir une nouvelle finition de façade en briques collées sur l'isolant de teinte grise et partiellement en cassettes en zinc pré-patiné,
- réaménager complètement le 2e étage et créer un nouveau niveau en duplex au 3e,
- créer une toiture verte sur la nouvelle rehausse ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que la rehausse est plus haute et plus profonde que le bâtiment voisin ;

Considérant que les dérogations sont acceptables vu :

- l'implantation à l'angle des deux avenues du bâtiment, ce qui implique des dérogations pour tout type d'intervention avec augmentation de volume,
- le peu d'impact sur les biens avoisinants,
- le maintien du nombre de logements,
- l'amélioration des qualités d'habitabilité des logements,
- le mur acrotère est rehaussé de 36cm afin de privatiser l'extension et de créer un garde-corps pour le nouveau balcon périphérique,
- la présence d'un petit volume existant qui dépasse déjà des toitures des voisins mitoyens (cabanon d'accès du 2e étage à la toiture plate). La nouvelle intervention : la rehausse de 1.50m,
- la présence de gabarits plus importants sur le square ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 (implantation de la construction – mitoyenneté) du titre I du règlement régional d'urbanisme étant donné que la nouvelle isolation et finition de façade dépasse l'alignement des bâtiments voisins ; que cette dérogation est acceptable vu l'amélioration au niveau énergétique et au niveau esthétique et vu la présence d'une zone de recul ;

Considérant que l'imperméabilisation de la zone de recul devant le show-room a été autorisée dans le précédent permis d'urbanisme et constitue dès lors une situation de droit ; que néanmoins une partie sera réaménagée comme jardin de pleine terre pour se conformer à 100% à la situation de droit ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier une nouvelle proposition pour l'enseigne afin qu'elle s'harmonise mieux au cadre résidentiel environnant ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger les plans et dessiner la porte d'entrée vers la chambre / salon au 1e étage ;

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

- prévoir une finition esthétique des mitoyens
- corriger les plans du 1er étage
- modifier la porte d'entrée du show-room (pas de PVC)

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 3, 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/614440/2016 (8)

Localisation : Avenue Jean Roch Collon 23

Objet : démolir la véranda existante et construire une nouvelle extension avec terrasse à l'arrière de la maison unifamiliale ainsi que régulariser la réalisation d'un escalier extérieur descendant du jardin vers la buanderie et la réalisation d'un escalier vers les combles qui ont été aménagés

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

Demandeur : Monsieur et Madame André et Michèle WAMPACH-AKIP

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 : 25/08/2017 au 08/09/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise d'une part, à démolir la véranda existante et construire une nouvelle extension avec terrasse à l'arrière de la maison unifamiliale et d'autre part, à régulariser la réalisation d'un escalier extérieur descendant du jardin vers la buanderie et la réalisation d'un escalier vers les combles qui ont été aménagés ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2017 au 08/09/2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au titre I du règlement régional d'urbanisme :

- l'art.4 : profondeur de la construction
- l'art.6 : toiture - hauteur

Considérant que l'immeuble rencontre plusieurs problèmes d'humidité et d'infiltration motivant la démolition de la véranda et de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle extension dépasse les profondeurs et les profils des immeubles voisins impliquant une dérogation en profondeur et en hauteur ;

Considérant en effet qu'elle dépasse la profondeur du voisin de droite le plus profond de +/-1,60m ;

Considérant que selon la note explicative et les explications données en séance, le nouveau volume s'étend sur une profondeur égale à celle de la véranda existante ;

Considérant qu'il dépasse également la profondeur de l'immeuble de gauche le moins profond de 2,80m et se situe à une distance de 2,14m de la limite avec la propriété voisine de gauche, comme la véranda existante ;

Considérant qu'une terrasse est prévue au-delà de l'annexe sur une profondeur de 2,20m s'alignant sur la profondeur du mur mitoyen avec la propriété de droite ;

Considérant que cette terrasse se situe à +/-70 cm au-dessus du niveau du jardin et qu'un escalier de quelques marches permet d'y accéder ;

Considérant qu'au vu de la situation existante, la dérogation est acceptable ;

Considérant que le retour du panneau en bois proposé est inadéquat, qu'il y a lieu de le supprimer et de limiter la profondeur de la terrasse de 60cm afin de se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la toiture plate de l'extension est partiellement aménagée en terrasse pour la chambre arrière de l'étage, le reste étant traité en toiture végétale ;

Considérant que le code civil est respecté en termes de vues droites et obliques vu le retrait de 60cm de la terrasse par rapport au mur mitoyen existant ;

Considérant que le mur mitoyen est rehaussé de 50cm afin de garantir une remontée d'étanchéité suffisante ;

Considérant que cette terrasse respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant que certains éléments déjà réalisés doivent être régularisés : placement d'un escalier extérieur donnant accès de la buanderie au jardin, la réalisation d'un escalier intérieur vers les combles qui ont été aménagés en une chambre et une salle de douche, sans modifier le volume de la toiture ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de Bruxelles Développement Urbain à condition de supprimer le retour du panneau en bois et de limiter la profondeur de la terrasse de 60cm afin de se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques et de réaliser la toiture végétale telle que prévue.

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme :

- à l'art.4 (profondeur de la construction)
- à l'art.6 (toiture - hauteur)

sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/617390/2016 (9)

Localisation : Avenue de Mai 108

Objet : régulariser les transformations apportées à l'immeuble : remplacer les portes de garage et d'entrée, modifier la destination de certains locaux communs au rez-de-chaussée en les annexant au logement situé au premier étage, modifier l'aménagement des logements des +1 et +2 ne comportant qu'une chambre en appartements de deux chambres ; démolir la cheminée intérieure dans le living ; rehausser la lucarne existante en versant avant de la toiture, prolonger l'escalier jusqu'au niveau des combles, aménager un logement supplémentaire dans les combles et placer une cheminée et une antenne parabolique en versant avant de toiture

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jean-François POELMAN - VERBIST

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 : 25/08/2017 au 08/09/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - le studio est en réalité un appartement (voir plans)
- nous tenons à rappeler l'historique de refus de demande de permis pour régularisation et ajout de deux logements de 2014 et du procès-verbal d'infraction
- la note explicative fait état de caves dans le projet, mais aucune n'est visible sur les plans

Avis :

AVIS REPORTE pour complément d'information

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/610690/2016 (10)

Localisation : Rue Neerveld 57

Objet : modifier le commerce en centre paramédical et transformer la façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Guy-John de RADIGUES

Motifs :

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier le commerce en centre paramédical et à transformer la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation conformément à la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que l'immeuble comporte un rez-de-chaussée commercial de 120 m² ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination du rez-de-chaussée en centre paramédical ;

Considérant que la porte d'accès doit être déplacée ;

Considérant que la porte sera déplacée d'une travée ;

Considérant que la fenêtre et la porte seront inversées ;

Considérant que l'esthétique de la façade avant sera maintenue ;

Considérant qu'une enseigne perpendiculaire sera également placée ;

Considérant que cette enseigne présentera les dimensions suivantes : 0.60m de hauteur sur 0.50m de saillie ;

Considérant que les modifications apportées seront minimales ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la séance du 22/09/2017 à 16h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/602696/2016 (11)

Localisation : Avenue Robert Dalechamp 93

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

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Carine SCHLOSSER

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

dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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

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

Avis de la commission de concertation du 22/09/2017 :

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 450 de la réunion du vendredi 22/09/2017 à 17H00

Demande permis d'environnement (12)

Localisation : avenue Paul Hymans 51-53-55
Objet : renouvellement de permis d'environnement
Zonage : P.R.A.S. : sone d'habitation – espaces structurants
P.P.A.S. : néant
Demandeur : Association des copropriétaires de l'immeuble 'Les Hauts de Woluwé Résidences C2, C1 & B
Motifs : nuisances potentielles : bruit - odeurs
Enquête : 22/06/2017 au 06/07/2017
Plaintes/Remarques :
Argumentation :
Avis :

Considérant que le précédent permis d'environnement autorisant l'exploitation d'un parking couvert de 65 emplacements au 51-55 avenue Paul Hymans est venu à expiration en date du 09/04/2015 ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à régulariser l'exploitation de ce parking couvert équipé d'installations de ventilation ;

Considérant que l'enquête publique du 22/06/2017 au 06/07/2017 n'a donné lieu à aucune plainte ;

Vu l'avis rendu par le SIAMU en date du 25/04/2017 (référence : CI.2000.0011/5/APM/vh) ;

Considérant que lors de la visite du bâtiment par un agent de Bruxelles Environnement le 7/06/2016, il a été constaté que dans le parking, les portes donnant accès au bâtiment étaient fermées à clé ;

Considérant que ceci pose un problème de sécurité pour le public en cas d'incendie ;

Considérant dès lors que l'exploitant est tenu de choisir l'une des deux solutions suivantes :

- les portes situées sur les chemins d'évacuation permettant la sortie du bâtiment (portes d'accès aux cages d'escalier, porte d'entrée du bâtiment,...) ne peuvent être fermées à clé durant les heures d'utilisation du parking ;

- les portes du parking donnant accès au bâtiment doivent être munies d'un système magnétique qui se déverrouille automatiquement en cas de détection incendie et de coupure de courant, ou avec un bouton poussoir ;

Considérant, qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant les locaux vélos/poussettes existants à proximité de chacun des 3 entrées de l'immeuble ;

Considérant que lors de la visite du bâtiment par un agent de Bruxelles Environnement le 7/06/2016, il a été constaté que l'accès à ces locaux était interdit aux vélos ;

Considérant que ces locaux ont été prévus conformément au Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit que tout nouvel immeuble à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants (titre II, article 17) ;

Considérant, d'autre part, que lors de l'instruction du dossier, l'exploitant a proposé d'aménager 10 emplacements pour vélos supplémentaires (en suspension) dans le parking au -1 ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de se conformer, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement, à l'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente du 25/04/2017.
- que l'exploitant choisisse l'une des 2 solutions proposées concernant les portes du parking donnant accès au bâtiment et transmette sa proposition à Bruxelles Environnement (division Autorisations) pour le 2/10/2017 au plus tard ;
- de prévoir l'aménagement des emplacements pour vélos au -1 du parking, tels que prévus dans la proposition soumise à Bruxelles Environnement par l'exploitant ;
- de ne plus interdire l'accès aux vélos dans les 3 locaux existants, proches de chaque entrée de l'immeuble.