

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 418 de la séance du 03/07/2015 à 09h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/562262/2015 (1)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek

Avenue de Février

Objet : réaménager le carrefour chaussée de Roodebeek - avenue de Février

Zonage : P.R.A.S. : réseau des voiries

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Administration Communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par  
Messieurs Olivier & Patrick Maingain & 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)

Enquête : 20/05/2015 au 18/06/2015

Plaintes/Remarques : 6

Argumentation :

- danger pour les enfants et piétons (le kiss & ride débouche à sa sortie immédiatement sur le passage pour piétons)
- encombrement de la zone « kiss & ride » (sera complètement bloquée aux heures de sortie ou entrée d'école)
- manque d'intégration urbanistique (atteinte à l'homogénéité du quartier des Constellations)
- obstacle devant notre garage le n°580 de la chaussée de Roodebeek
- impossible de prendre la chaussée de Roodebeek vers le bas
- suppression autoritaire de 3 emplacements de parking
- proposition d'une variante
- le projet impacte exclusivement les riverains et de façon significative et principale le n° 38 de l'avenue de février

Avis :

**AVIS REPORTE** dans l'attente d'une nouvelle proposition d'aménagement.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 418 de la séance du 03/07/2015 à 09h45.

**Demande de permis d'urbanisme en vue de lotir LPFUC/544943/2015 (2)**

- Localisation : Avenue Marcel Thiry 204
- Objet : lotir le terrain pour la construction d'un immeuble à appartements et l'aménagement d'une voirie
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. HOME INVEST BELGIUM représentée par Monsieur et Madame Johan et Sophie VAN OVERSTRAETEN-LAMBRIGHS
- Motifs : application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)  
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Enquête : 04/06/2015 au 18/06/2015
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - quid atteinte à l'intérieur d'îlot, hauteur de la construction, étage technique, garages, emplacements couverts etc...  
- nous rappelons que nous sommes en intérieur d'îlot  
- le projet proposé est trop dense (273,75), le taux d'imperméabilisation est trop important (53,7%), trop haut,  
- la circulation et le stationnement sont plutôt à exclure (nuisances en intérieur d'îlot  
- la zone proche s'est déjà très fortement densifiée  
- nous demandons que la commission de concertation émette un avis défavorable
- Avis :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique 04/06/2015 au 18/06/2015 et que 3 réclamations ont été introduites ;

Considérant que celles-ci portent essentiellement sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 418 de la séance du 03/07/2015 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/559950/2015 (3)**

<u>Localisation</u> :	Avenue des Deux Tilleuls 8
<u>Objet</u> :	réaménager une cour de récréation existante, installer des jeux pour enfants et abattre 20 arbres
<u>Zonage</u> :	P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public P.P.A.S. : néant Lotissement : néant;
<u>Demandeur</u> :	A.S.B.L. Sacré Coeur de Lindthout représentée par Monsieur Raphaël Bonaert
<u>Motifs</u> :	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))
<u>Enquête</u> :	néant
<u>Plaintes/Remarques</u> :	néant
<u>Argumentation</u> :	néant
<u>Avis</u> :	

**Avis de la commune :**

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

Considérant que la demande vise à réaménager la cour de récréation qui se situe le long de l'avenue Albert-Elisabeth et qui fait partie de l'ensemble des écoles fondamentale et primaire ;

Considérant en effet que, suite à deux accidents sérieux d'enfants, les responsables ont condamné l'accès à cette cour ;

Considérant que le revêtement en dalles de béton 30/30 a subi les affres du temps et surtout une désolidarisation totale due à la poussée des racines des nombreux érables qui ceignent cet espace de détente ;

Considérant que la présente demande couvre également l'abattage de ces arbres ;

Considérant que la demande vise également à améliorer la partie située entre l'extrémité Nord-Est du bâtiment de la section maternelle et l'entrée de la cour actuelle ;

Considérant en effet qu'il y a lieu d'en améliorer significativement l'aspect visuel pour les riverains et les utilisateurs de l'avenue Albert-Elisabeth en supprimant cette flore très peu esthétique, en nettoyant le talus laissé à l'abandon et en remplaçant cette flore par des charmes et des plantes couvrantes ;

Considérant que les travaux consistent en :

- L'enlèvement des barrières en béton actuelles et des dalles de béton,
- La remise à niveau (actuellement 1.10m de dénivelé entre l'entrée de la cour et l'extrémité arrondie), tout en créant une pente vers les talus existants pour permettre l'évacuation des eaux pluviales (pente de 1.5%) améliorant le taux actuel

d'imperméabilisation grâce aux pavés drainants qui remplacent une partie des anciennes dalles de béton, passant de 0.048 à 0.015 ;

- Un nettoyage profond du talus côté rue, actuellement recouvert de broussailles et déchets, et la pose de massifs de Lociféras et de graminées ;

Considérant que l'aménagement de la cour prévoit :

- Une partie (60%) dédiée aux jeux de ballons, recouverte de pavés drainants posés sur du poussier et du béton maigre, ceinturée par des rondins en bois de 1m de hauteur et complétés par un grillage en treillis de ton noir jusqu'à 2m de hauteur,
- Une autre partie (40%) réservée aux plus petits, avec un revêtement synthétique amortissant, posé sur du poussier puis du sable damé, partiellement abritée par une toile tendue (+/-100m<sup>2</sup>), permettant aux plus jeunes de s'aérer même en temps de pluie, et entourée de haies de charmes d'une hauteur de 1.50m constituant une barrière naturelle verte ;

Considérant qu'en ce qui concerne la demande d'abattage de 20 arbres, il y a lieu de préciser qu'en application de l'ordonnance nature, il est interdit d'abattre des arbres entre le 1er avril et le 15 août, de déposer les animaux protégés découverts fortuitement dans un centre reconnu, car les nids des espèces protégées sont également protégés;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Considérant qu'en application de l'article 177 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des Bourgmestres et Echevins doit émettre son avis dans les 30 jours de la notification par le fonctionnaire délégué de la demande datant du 06/05/2015;

Considérant que le Collège s'est prononcé en séance du 21/05/2015 avant que la commission de concertation ait lieu afin de respecter ce délai ;

## **AVIS FAVORABLE**

### **Avis de Bruxelles Développement Urbain :**

Vu que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.01 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que la demande se situe à la limite du bien classé de l'Ancienne propriété Lindthout, mais dans la zone de protection entourant celui-ci, en modifiant les perspectives visuelles depuis ou vers ce bien, ne requérant donc pas l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant l'avis du 03/06/2015 de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) ;

Considérant que la demande consiste en le réaménagement d'une cour de récréation existante et de ses pourtours, comprenant la pose de jeux pour enfants et l'abattage de 20 arbres ;

Considérant qu'en vue de l'abattage de ces 20 arbres, le demandeur a déposé auprès du fonctionnaire délégué, le 06/03/2015, une demande spécifique et séparée pour autoriser ces travaux ;

Considérant que le demandeur confirme en séance que l'abattage doit se dérouler après le 15 août ;

Considérant néanmoins que le fonctionnaire délégué a considéré que les 2 demandes de permis d'urbanisme forment un objet indissociable ; que le demandeur spécifie lui-même le caractère lié des travaux dans sa note explicative ; qu'en conséquence le fonctionnaire délégué a fusionné et instruit ces dossiers comme n'étant qu'une seule demande de permis ;

Considérant qu'actuellement, la cour de récréation est revêtue de dalles 30 x 30 cm en ciment et est entourée par une clôture en treillis vert, elle-même ceinturée par de nombreux arbres d'essences et dimensions variées ;

Considérant que le revêtement de la cour s'est progressivement dégradé, en partie sous l'action des racines de certains de ces arbres ;

Considérant de plus que les pieds de végétation sont surnuméraires et que l'aménagement de celle-ci sera donc rationalisé ;

Considérant que le projet consiste donc à revaloriser ces espaces, plus précisément par :

- le réaménagement de la cour de récréation de +/- 700 m<sup>2</sup>, comprenant son reprofilage pour rattraper la différence de niveau de 1,10 m entre les extrémités ; d'une part 60% de la surface seront dévolus aux jeux de ballon et couverts de pavés drainants, et d'autre part 40% seront réservés aux enfants de maternelle par le placement de jeux adaptés, d'un sol en caoutchouc amortissant et d'une toile placée en hauteur, ombrageant les petits ;
- le placement d'un muret de rondins, surmonté d'une clôture de couleur noire de 2 m de hauteur, le tout délimitant la cour ;
- l'abattage de 20 arbres (érables, laurier-cerise...) et leur remplacement par la plantation d'une haie de charmes et de massifs de composition végétale favorisant la retenue des terres (pour éviter l'érosion) et évitant les réactions allergiques ;
- Considérant que la toile sera fixée à la façade de l'école et à 2 poteaux à placer, mais que les contreforts de ceux-ci ne pourront pas être ancrés dans le site classé ;

Considérant que les racines des arbres à abattre ont abîmé l'actuel revêtement en dalles de ciment ;

Considérant que ces aménagements sont visibles depuis l'espace public et représentent une forte amélioration des qualités visuelles de cet espace ;

Considérant en conséquence que l'avis de la commission de concertation est favorable, moyennant la protection du site classé ;

**AVIS FAVORABLE à condition de ne pas empiéter ni travailler sur le site classé :**

- ne pas y ancrer les contreforts des piquets de soutènement de la toile ;
- ne pas y faire circuler d'engins de chantier ou déposer des matériaux ;
- prévoir une composition végétale comme suit :
  - permettant de fixer l'ensemble des terres situées en talus (pour éviter l'érosion) et non allergènes (enfants, personnel de l'école,...),
  - proposant une implantation de sujets de tige moyenne (+/- 3 mètres par rapport à la hauteur de la couronne) et placés en quinconce par rapport aux sujets existants en voirie (tilleuls,...).

**Avis de Bruxelles-Environnement :**

Considérant que l'abattage ne fait pas de distinction entre les différents arbres le long de l'avenue des Deux Tilleuls, alors qu'il y a lieu de garder quelques beaux spécimens ;

Considérant que le nettoyage de la « broussaille » (« terres » comme indiqué sur les plans) implique une perte de biodiversité et de refuge pour les oiseaux et autre petite faune ;

Considérant que le manque de clarté en ce qui concerne l'aménagement du talus en partie verte du a la pose de massifs de Lonicera Japonica et graminées posés sur bâches, implique qu'il y a lieu d'améliorer la qualité de cet aménagement au point de vue écologique ;

Considérant que le Lonicera (chèvrefeuille) est une espèce exotique potentiellement invasive qu'il y a lieu de ne pas planter sur le site ;

Considérant que pour respecter la période de nidification il y a lieu de débiter l'abattage après le 15 août ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de concerter Bruxelles Environnement pour l'aménagement et les plantations futurs.

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

## OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 418 van de vergadering van 03/07/2015 om 10h45.

### Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/559732/2015 (4)

Ligging : Driesstraat 165

Ontwerp : wijzigen van de bestemming van kantoor met opslag tot kinderdagverblijf

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied

Bijzonder bestemmingsplan. : nihil

Verkaveling : nihil;

Aanvrager : V.Z.W. **INFANO** Mijnheer Bart PLATTIAU

Motieven : toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m<sup>2</sup> toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen )

Onderzoek : van 04/06/2015 tot en met 18/06/2015

Klachten/Opmerkingen : 9

Argumenten :

- Wij vinden dat de capaciteit van deze crèche veel te groot is, vooral in een gebouw in een binnenterrein
- Een creche zonder tuin verbijstert ons
- Op het vlak van mobiliteit en parkeergelegenheid voorzien we veel problemen
- We vrezen dat sommigen niet het kleine gedeelte éénrichtingsstraat zullen respecteren
- De voetpaden en de fietsstrook zullen een algemene parking worden elke ochtend en avond
- Het is dus niet aangewezen om zulks een situatie toe te laten als dit niet kan worden geregeld

Advies :

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

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van een kantoor met opslag tot kinderdagverblijf betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 04/06/2015 tot en met 18/06/2015 om volgende redenen:

- Overeenkomstig artikel 147, U, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) - de aanvraag is namelijk onderworpen aan een effectenrapport (24) Creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m<sup>2</sup> toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen);

en dat 9 bezwaarschriften werden ingediend ;

Overwegende dat de bezwaren voornamelijk slaan op de grootte en de te verwachten mobiliteitsproblemen;



Overwegende dat tijdens de overlegcommissie een petitie werd overhandigd, en dus buiten de daarvoor voorziene periode om opmerkingen te maken;

Overwegende dat 2 verschillende kinderdagverblijven worden voorzien: 1 kinderdagverblijf voor 48 kinderen en 1 voor 18 kinderen (totaal van 66 kinderen) met een vergunning van kind en gezin;

Overwegende dat het bestaande gebouw dat wordt omgevormd tot kinderdagverblijf in het binnenterrein gelegen is, en enkel toegankelijk is via een erfdienstbaarheid langs de driesstraat 167;

Overwegende dat in het binnenterrein een parkeerzone wordt voorzien voor kortparkeren (15 à 20min) voor een totaal van 5 wagens;

Overwegende dat het kinderdagverblijf voor 18 kinderen gericht is naar alle inwoners van Sint-Lambrechts-Woluwe; dat het kinderdagverblijf voor 48 kinderen bestemd is voor de medewerkers van de Europese Gemeenschap die in de nabijheid wonen;

Overwegende dat de verschillende kinderdagverblijven als volgt zijn ingedeeld:

Kinderdagverblijf 1:

- Leefgroep 1:
  - 18 kinderen
  - 58.51m<sup>2</sup> (verzorgingsruimte/sanitair en leefruimte)
  - 36.38m<sup>2</sup> op de 1<sup>e</sup> verdieping (slaapruimte)
  - inkom, circulatie, keuken, berging/bureau, sanitair;

Kinderdagverblijf 2:

- Leefgroep 1:
  - 12 kinderen
  - 36.15m<sup>2</sup> (verzorgingsruimte/sanitair en leefruimte)
  - 25.09m<sup>2</sup> op de 1<sup>e</sup> verdieping (slaapruimte)
- Leefgroep 2:
  - 12 kinderen
  - 42.08m<sup>2</sup> (verzorgingsruimte/sanitair en leefruimte)
  - 25.22m<sup>2</sup> op de 1<sup>e</sup> verdieping (slaapruimte)
- Leefgroep 3:
  - 12 kinderen
  - 36.92m<sup>2</sup> (verzorgingsruimte/sanitair en leefruimte)
  - 24.44m<sup>2</sup> (slaapruimte)
- Leefgroep 4:
  - 12 kinderen
  - 36.92m<sup>2</sup> (verzorgingsruimte/sanitair en leefruimte)
  - 24.44m<sup>2</sup> (slaapruimte)
- Gemeenschappelijke buggyruimte, berging, was- en droogruimte, bureau, inkomzones, keuken sanitair personeel en vergaderzaal personeel;

Overwegende dat de het project in overeenstemming is met de oppervlakenormen van Kind en Gezin die een minimumoppervlakte van 5m<sup>2</sup> per kind vereisen, waarvan minimaal 3m<sup>2</sup> leefruimte;

Overwegende dat grotere raampartijen worden voorzien om de ruimtes van voldoende natuurlijke

verlichting te voorzien;

Overwegende dat elke leefruimte apart te bereiken is via een inkomsas;

Overwegende dat de vluchtroutes in geval van brand, en meer bepaald de tekening van de binnentrappen niet duidelijk is aangegeven (trapbreedte, hoogte, aan- en optrede, handrailing); dat -

-gezien de bestemming- deze informatie duidelijk dient te worden weergegeven;

Overwegende dat sommige ruimtes moeilijk toegankelijk zijn en met name:

- Kinderdagverblijf 1 heeft geen toegang tot de gemeenschappelijke buggyruimte van kinderdagverblijf 2 en bezit niet over een eigen buggyruimte, hoewel de crèche net gericht is op plaatselijke families;
- Leefgroep 1 van kinderdagverblijf 2 heeft enkel toegang tot de gemene keuken via de leefruimte van groep 2, of via een omweg die leidt via de buitenruimte, gang, buggyruimte, berging en het bureau verantwoordelijke, hetgeen niet kwalitatief is;

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om een buggyruimte te voorzien voor kinderdagverblijf 1, en een keukenruimte voor leefgroep 1 van kinderdagverblijf 2;

Overwegende dat het volledige binnenterrein verhard is; dat het project geen verbetering voorstelt; dat nochtans een buitenspeelruimte wordt voorzien in kunstgras op de bestaande verharding; dat het aangewezen is om de doorlaatbaarheid van het perceel te verbeteren ;

Overwegende dat de parking van de buitenspeelruimte wordt afgescheiden via een omheining van draad en palen;

Overwegende dat het aangewezen is de buitenruimte te herzien zodat een grotere speelzone wordt gecreëerd, in volle grond, en die door middel van een levende haag wordt afgescheiden van de parkings en waar minstens 1 middelhoge tot hoge boom wordt geplant;

Overwegende dat de bestaande rode baksteen beige geverfd wordt, dat het buitenschrijnwerk wordt vervangen en plaatselijk grotere raamopeningen worden gecreëerd, dat het bestaande dak van golfplaten vervangen wordt, zonder verdere informatie over de nieuwe toestand (materialen, plaatsing, vorm, groendak...);

Overwegende dat plannen van de bestaande toestand ontbreken;

Overwegende dat een ruimte wordt voorzien voor 9 gewone fietsen en voor 3 elektrische fietsen, dat de plannen echter niet duidelijk aangeven hoe deze ruimte wordt voorzien (materialen, volume, ..);

Overwegende dat het gelijkvloers van het gebouw toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit; dat er echter geen sanitair wordt voorzien voor personen met een beperkte mobiliteit;

Overwegende dat de aanvrager in zijn begeleidende nota verklaart dat er geen tewerkstelling is toegelaten in de kinderdagverblijven voor personen met een beperkte mobiliteit;

Overwegende evenwel dat administratief personeel, bezoekers, ouders en dergelijke eveneens onthaald moeten kunnen worden; dat de gevraagde afwijking voor een volledig nieuwe creche niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de sociale functie van de kinderdagverblijven antwoordt biedt op de steeds toenemende vraag naar dit soort voorzieningen, en zeker gezien de ligging in een woongebied;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een zone waar er een goed aanbod is qua openbaar vervoer; dat de toekomstige gebruikers voornamelijk uit de omliggende wijken komen;

Overwegende dat wat betreft de mobiliteit:

- de 66 plaatsen en het tiental medewerkers van de creche zullen zorgen voor een duidelijk merkbare toename van het aantal auto's in de straat,
- de kiss en ride (5 plaatsen in het binnenterrein) laat geen gemakkelijke manoeuvres toe (in- en uitgaand verkeer kan elkaar niet kruisen, draaien met meerdere auto's op de parking

is niet gemakkelijk)

- de driesstraat is te smal om wachtende auto's te kunnen voorbijsteken, waardoor het risico op overlast groot is,
- de inkom van de crèche gebeurt via de toegang voor gemotoriseerd verkeer en is niet gescheiden

Overwegende dat de aanvrager tijdens de overlegcommissie heeft verklaard dat 75% van de ouders te voet zullen komen, 15% per fiets, en slechts 15% met de auto, waardoor er maximaal 10 à 15 auto's verwacht worden tijdens piekperiodes (tussen 7u30 en 9u, en 16u30 en 18u30);

Overwegende dat de aanvrager eveneens verklaart dat de voorgaande bestemming een bedrijf was waar 31 personen kwamen en met een groter aantal voertuigen het binnenterrein binnenreed;

Overwegende echter dat geen van beide cijfers gemotiveerd werden of konden worden aangetoond in het effectenverslag door objectieve tellingen of vergelijkende cijfers van andere creches;

Overwegende dat de algemene aanleg van sommige binnenruimtes niet optimaal is:

- geen enkele slaapruiimte (met uitzondering deze van leefgroep 1) heeft een raam dat uitgaat op de buitenruimte, terwijl leefgroep 1 ramen heeft in een gemene muur die niet in overeenstemming zijn met het burgerlijk wetboek,
- de oppervlakte van de vensters voldoet niet aan de minimumnormen van Kind en Gezin voor wat betreft leefgroep 2,
- de leefruimte van leefgroep 1 (kinderdagverblijf 2) bevindt zich voornamelijk in een ruimte die niet direct verlicht wordt (achter de inkom), terwijl de verzorgingsruimte wel profiteert van natuurlijk daglicht

Overwegende dat enkel rekening gehouden werd met de minimumnormen qua oppervlakte, zonder veel aandacht te schenken aan de algemene leefbaarheid van de kinderdagverblijven;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de overlegcommissie een bijkomende nota heeft ingediend waarop iets dieper wordt ingegaan op de minimum oppervlakte die Kind & Gezin oplegt en hoe de toegang tot het binnenterrein beveiligd zal worden ten opzichte van binnen- en buitenrijdende voertuigen;

Overwegende dat de extra beveiligingen (wegmarkering van 1.20m, plaatsing van stoplicht, plaatsing spiegel) zich op het domein van de voorbuur bevinden, waardoor een akkoord van de desbetreffende eigenaar nodig is; dat het aangewezen is deze op voorhand te verkrijgen;

Overwegende dat tijdens de overlegcommissie meerdere tegenstrijdigheden naar boven zijn gekomen tussen de plannen en de uitleg van de aanvrager, en met name:

- de ventilatie van de slaapruiimte gebeurt deels natuurlijk, deels mechanisch, zonder dat dit op de plannen werd aangeduid
- het sanitair (kinderen en personeel) komt niet overeen met de gegeven uitleg (ontbreken WC voor Kinderopvang 2)
- het gebruik van de buitenruimte wordt enerzijds beperkt in de uren, anderzijds continu gebruikt door een opeenvolgend gebruik van de verschillende groepen (12 kinderen per keer), hetgeen een continu gebruik veronderstelt,
- het dak van het gelijkvloers wordt volgens de plannen vervangen, volgens de verstrokkende uitleg enkel gerenoveerd
- er zijn volgens de aanvrager geen afwijking van de minimumnormen van Kind en Gezin, maar de plannen tonen duidelijk dat er een afwijking is aan de minimale verlichting, en het verbod om via een leefruimte te moeten passeren om naar de keuken te kunnen gaan
- buitenaanleg: bestaande beplanting wordt behouden (of hernieuwd) volgens de aanvrager, maar de plannen tonen geen enkele beplanting in volle grond
- de voorziene fietsenberging op de plannen is enkel een fietsenstalling, zonder constructie

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om deze tegenstrijdigheden uit het dossier te halen, zowel planmatig als in het administratieve dossier, en een duidelijker project voor te stellen;

Overwegende dat de aanvrager verklaart over een gunstig brandweeraadvies te beschikken; dat er echter geen informatie wordt gegeven over breedte van de trappen, aantal tredes, hellingsgraad,... om de kinderen vanuit de (blinde) slaapruiimte te evacueren;

Overwegende bijgevolg dat de capaciteit van de kinderdagverblijven te groot is en dat deze de capaciteit van de gebouwen en de naaste omgeving overschrijdt; dat bovendien de ruimtes niet kwalitatief zijn ontworpen; dat het bijgevolg aangewezen is om de opvangcapaciteit te verminderen, ter profijt van een correctere planologische opbouw (vensters in de slaapruiptes voor natuurlijke ventilatie en verlichting, logischere toegang tot keukenbenodigdheden, ruimte voor buggy's, sanitair voor personen met beperkte mobiliteit;

Overwegende dat de aanvraag, zoals werd ingediend niet beantwoord aan een goede ruimtelijke ordening, en geen kwalitatiefvolle opvang kan voorzien voor het aantal kinderen, maar dat mits het respecteren van onderstaande voorwaarden tot een kwalitatief geheel kan ontstaan :

**GUNSTIG ADVIES** in afwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie stedenbouw van het bestuur voor ruimtelijke ordening en huisvesting

Op voorwaarde:

- een mobiliteitsplan in te dienen
- de opvangcapaciteit van de kinderdagverblijven te verminderen tot 48 kinderen, ter profijt van een correctere planologische opbouw en een betere mobiliteit met:
  - o vensters in de slaapruiptes voor natuurlijke ventilatie (voor hygiënische en gezondheidsredenen) en verlichting,
  - o logischere toegang tot keukenbenodigdheden voor beide creches,
  - o ruimte voor buggy's voor beide creches,
  - o sanitair voor personen met beperkte mobiliteit;
  - o sanitair voor personeel
- de opbouw van de binnentrappen duidelijk weergeven (trapbreedte, hoogte, aan- en optrede, handrailing;
- een buggyruimte voorzien voor kinderdagverblijf 1 (18 kinderen);
- zich te conformeren aan Titel IV (toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit) voor wat betreft de normen met betrekking tot de uitrustingen;
- een betere toegang voorzien tot de keuken voor leefgroep 1 van kinderdagverblijf 2, zonder andere leefruimtes van andere groepen te moeten kruisen;
- de buitenruimte te herzien zodat een grotere speelzone wordt gecreëerd, in volle grond, en die door middel van een levende haag wordt afgescheiden van de parkings en waar minstens 1 middelhoge tot hoge boom wordt geplant;
- plannen van de bestaande toestand, een dakenplan en bijkomende snede over het gelijkvloers gedeelte indienen;
- het nieuw aan te leggen dak aanduiden op de plannen en snedes, evenals de materialen en indien van toepassing, dit voorzien als een groendak in overeenstemming met Titel I, artikel 13 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
- de buitenaanleg voor de fietsenstalling weergeven (materialen, eventueel volume, ..);
- de tegenstrijdigheden uit de plannen en nota's halen met name voor wat betreft:
  - o de ventilatie van de slaapruiimte gebeurt deels natuurlijk, deels mechanisch, zonder dat dit op de plannen werd aangeduid
  - o het sanitair (kinderen en personeel) komt niet overeen met de gegeven uitleg

(ontbreken WC voor Kinderopvang 2)

- het gebruik van de buitenruimte wordt enerzijds beperkt in de uren, anderzijds continu gebruikt door een opeenvolgend gebruik van de verschillende groepen (12 kinderen per keer), hetgeen een continu gebruik veronderstelt,
- het dak van het gelijkvloers wordt volgens de plannen vervangen, volgens de gegeven uitleg enkel gerenoveerd
- er zijn volgens de aanvrager geen afwijking van de minimumnormen van Kind en Gezin, maar de plannen tonen duidelijk dat er een afwijking is aan de minimale verlichting (leefgroep 2), en het verbod om via een leefruimte te moeten passeren om naar de keuken te kunnen gaan (leefgroep 2)
- buitenaanleg : bestaande beplanting wordt behouden (of hernieuwd) volgens de aanvrager, maar de plannen tonen geen enkele beplanting in volle grond
- de voorziene fietsenberging op de plannen is enkel een fietsenstalling, zonder constructie

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 418 de la séance du 03/07/2015 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/559038/2015 (5)**

Localisation : Rue Moonens 29

Objet : modifier le permis d'urbanisme 20.455 délivré le 26/06/2014 par la modification de l'annexe existante au rez-de-chaussée, par la suppression de l'annexe au premier étage arrière, par la réalisation d'une lucarne en façade arrière, par la modification de l'agencement intérieur et par le changement de l'appareillage du parement de la façade avant de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Stéphane et Germaine ANCIAUX DE FAVEAUX

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

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

Enquête : 04/06/2015 au 18/06/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : nous sommes opposés à ce nouveau projet pour les raisons suivantes :

- l'énorme lucarne (augmente l'impact)
- le terrasse au deuxième étage de profondeur non réglementaire (donne des vues sur les jardins voisins)
- la piscine (danger pour la faune, nuisances sonores et lumineuses)
- la rehausse (dépasse les deux maisons contigües)

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 modifier le permis d'urbanisme n°20.455 délivré le 26/06/2014 tendant à étendre l'immeuble en façade avant sur tous les étages, à construire une annexe en façade arrière, à rénover l'annexe existante à l'arrière et à aménager une terrasse et une piscine dans le jardin ;

Considérant en effet que suite au changement d'architecte, le projet a été revu et certaines modifications ont été apportées :

- La toiture à versants de l'annexe arrière est supprimée car en trop mauvais état et fait obstacle à l'apport de lumière et de vues depuis le 1<sup>er</sup> étage via la façade arrière du volume principal de la maison orienté plein sud : sa remise en état nécessiterait des travaux lourds de rénovation et de reprise structurelle ;
- La fenêtre dans le retour latéral de la chambre est supprimée dès lors que la baie arrière peut bénéficier d'un ensoleillement maximal et de vues agréables vers le jardin ;

- Une lucarne est créée en versant arrière de toiture plutôt qu'une terrasse intégrée à la toiture pour éviter une mise en œuvre compliquée : la lucarne permet d'optimiser la surface intérieure et d'offrir la possibilité d'aménager une chambre confortable ;
- Les dimensions de la piscine sont également modifiées ;
- L'appareillage des briques en façade avant est modifié ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 04/06/2015 au 18/06/2015 et qu'une remarque a été déposée ;

Considérant en effet que la demande présente des dérogations :

- Aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 en termes de profondeur en ce que la nouvelle terrasse dans les combles dépasse les profondeurs des deux constructions voisines ;
- Aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes en ce que sa partie verticale mesure plus de 1.25m et qu'elle est placée à moins d'un mètre de la limite mitoyenne ;

Considérant que la suppression du volume de toiture de l'annexe existante participe à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot mais cependant une finition esthétique de la nouvelle toiture plate doit être proposée ;

Considérant que la nouvelle lucarne arrière respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par contre que la terrasse proposée déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant que celle-ci doit être supprimée afin d'éviter la dérogation au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable vu qu'elle se situe au 2<sup>ème</sup> étage même si elle respecte le code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la piscine présentait dans le permis d'urbanisme délivré des dimensions de 3X8m et se situait à 2.10m du voisin de droite alors que dans l'actuelle demande, ses dimensions sont portées à 3.5X8m et qu'elle a été déplacée à 2m du voisin de gauche dans la prolongation de la nouvelle terrasse ;

Considérant que la nouvelle proposition pour la façade à rue présente une alternance de briques placées horizontalement et verticalement sans en modifier la composition des pleins et des vides ;

**AVIS FAVORABLE** et en l'absence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à **condition de** supprimer la terrasse et de placer le garde-corps devant le châssis de la lucarne et de prévoir une finition esthétique des toitures plates.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes (distance par rapport à la limite mitoyenne et 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° 418 de la séance du 03/07/2015 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/556602/2015 (6)**

Localisation : Rue Vervloesem de 30 à 34

Objet : transformer l'immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement au premier étage en un immeuble comprenant trois logements, démolir et reconstruire les annexes et régulariser certaines transformations (lucarne et escalier en façade arrière) de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 6 bis du 10/09/1966

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Eric MORTIER

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)

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

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

Enquête : 04/06/2015 au 18/06/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

- la compréhension de l'organisation de ces trois logements n'est pas aisée
- l'aménagement d'un escalier extérieur n'est pas des plus heureux
- la chambre principale du logement B n'atteint pas les 14m<sup>2</sup>
- le taux d'imperméabilisation reste très important (74,5%)
- l'aménagement de trois logements à la place d'un logement, sans solution de parking sur la parcelle, aggraverait la problématique du stationnement dans le quartier
- pas de local vélo prévu
- il serait plus judicieux de faire 2 logements

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et quelle 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°6bis approuvé le 10/09/1966 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial en y aménageant trois logements ;

Considérant que la demande fait suite à la cessation des activités commerciales dans l'immeuble ;

Considérant en effet que le bâtiment était occupé par un commerce au rez-de-chaussée, des bureaux et un logement dans les combles ;



Considérant que le permis de lotir n°597 a été délivré le 11/09/2014 pour la création de deux lots côté avenue de Toutes les Couleurs à destination de deux maisons unifamiliales pour lesquelles les permis d'urbanisme ont été récemment introduits ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande ne fait pas partie du plan de lotissement puisqu'il est bâti ;

Considérant que l'ancien bâtiment à front de la rue Vervloesem ainsi que son annexe en recul côté avenue de Toutes les Couleurs sont maintenus ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 04/06/2015 au 18/06/2015 et qu'une réclamation a été déposée ;

Considérant que celle-ci concerne la difficulté de compréhension de l'organisation de ces trois logements, le maintien de l'escalier extérieur à l'arrière, le fait que la chambre principale du logement B n'atteint pas les 14m<sup>2</sup>, le maintien du taux d'imperméabilisation important (74,5%), le fait que le projet ne propose pas de solution en termes de parking pour les nouveaux logements, le fait que le projet ne propose pas de local pour les vélos et le fait qu'il serait sans doute plus judicieux de ne prévoir que deux logements ;

Considérant en effet que le projet présente des dérogations :

- Aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 bis et du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne vu que la lucarne présente une hauteur de 1,60m ;
- Aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes de superficie (article 3) en ce que les surfaces des chambres sont inférieures au minimum requis, et en termes d'éclairage naturel des locaux (article 10) pour certaines chambres et certains séjours ;

Considérant que chaque logement dispose de son entrée individuelle, ce qui fait trois logements individuels disposant d'un numéro de police différent (n°30, 32 et 34) non soumis à l'obligation de parking et de locaux communs ;

Considérant que le lot A (type loft aménagé en combles) est un logement accessible depuis la rue Vervloesem au rez-de-chaussée mais se développant à l'étage et disposant également d'un accès via sous le porche par l'arrière ; que le lot B (logement une chambre + bureau) se situe au centre du rez-de-chaussée et est accessible sous le porche via la cour côté avenue de Toutes les Couleurs ; que le lot C (logement trois chambres aménagé sur deux niveaux) est accessible via la cour qui est à sa disposition mais laisse un droit de passage vers les lots A et B;

Considérant que côté avenue de Toutes les Couleurs, l'espace à rue est aménagé en cours et jardins de manière à ne pas pouvoir servir d'emplacement de parking ;

Considérant que la lucarne en versant arrière de toiture permet d'avoir un accès plus confortable que celui par l'entrée à front de rue avec l'escalier en colimaçon ;

Considérant que les dimensions sont acceptables étant donné que la lucarne se situe en façade arrière et qu'il n'y a pas d'autres interventions de ce type dans la toiture ;

Considérant que cet accès constitue une servitude pour déménagement, confirmé par l'architecte en séance ;

Considérant que le projet permet de conserver un immeuble faisant partie du patrimoine de la commune (ancienne ferme et estaminet) notamment en ce qui concerne la charpente ;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en l'absence d'un représentant de Bruxelles Développement Urbain.

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes de superficie (article 3) en ce que les surfaces des chambres sont inférieures au minimum requis, et en termes d'éclairage naturel des locaux (article 10) pour certaines chambres et certains séjours et à celles du règlement communal sur la bâtisse (lucarne) 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° 418 de la séance du 03/07/2015 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/560175/2015 (7)**

Localisation : Chaussée de Roodebeek 72

Objet : régulariser l'extension d'un hangar au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Salvatore GUARINO

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 : 04/06/2015 au 18/06/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - pourquoi une demande de régularisation est introduite aujourd'hui ?  
- est-ce possible d'anticiper la possibilité, avec nos réglementations actuelles, qu'après la régularisation une demande de permis d'urbanisme pour aménager du logement en intérieur d'îlot, sur le hangar actuel et la partie régularisée soit envisageable ?

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension d'un hangar au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la présente demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse en profondeur les deux constructions voisines et déroge également à l'article 6, titre I du même règlement en ce que le profil de l'extension dépasse également le profil des deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 04/06/2015 au 18/06/2015 et qu'une remarque a été introduite ;

Considérant que cette remarque interroge sur la demande de régularisation alors que la situation est existante depuis de nombreuses années ;

Considérant que cette remarque émet également des craintes quant à la transformation éventuelle du hangar en un logement ;

Considérant que la commission de concertation émet son avis par rapport à la demande introduite et non pas par rapport à un hypothétique projet ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen comprenant un garage au rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée se compose d'une salle d'exposition et d'un bureau à l'avant de l'immeuble ;

Considérant qu'un passage carrossable permet aux voitures d'accéder à l'atelier du garage ;

Considérant que cet atelier a été construit sur une profondeur de 18m84 ;

Considérant qu'une aire de stationnement pour véhicules a également été construite dans le prolongement de l'atelier ;

Considérant que cette aire de stationnement présente une profondeur de 10m32 et constitue le volume à régulariser ;

Considérant qu'une remise de jardin a également été aménagée en façade arrière du hangar ;

Considérant que le volume à régulariser déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne la profondeur et le profil de construction) ;

Considérant que la parcelle présente une profondeur importante (+/- 90 m) ;

Considérant que la moitié de cette parcelle est toujours aménagée en jardin (zone de pleine terre) ;

Considérant que le volume ajouté n'occasionne pas de nuisance pour les constructions voisines ;

Considérant que ce volume n'est construit qu'au niveau du rez-de-chaussée et constitue un complément à l'atelier existant ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

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

En vertu de l'article 126§6 du CoBAT, les dérogations au règlement régional d'urbanisme titre I, art.4 et 6 (hauteur et profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée) 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° 418 de la séance du 03/07/2015 à 15h00.

### Demande de permis d'urbanisme PU/542297/2014 (8)

- Localisation : Rue Voot 18
- Objet : régulariser la construction d'une structure en bois, de deux zones de stockage et de palissades au rez-de-chaussée en façade arrière, modifier la devanture commerciale et les châssis en façade avant de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : SPRL ZANZI représentée par Monsieur Olivier HANSSENS
- Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)  
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 04/06/2015 au 18/06/2015
- Plaintes/Remarques : 46
- Argumentation : - opposition à la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la légalisation des terrasses  
- ces « terrasses, tentes, abris... » génèrent un bruit épouvantable et un brouhaha dans tout l'arrière du quartier donnant sur la rue Madyol et indisposent les personnes habitant dans la rue Voot  
- accorder ce genre de permis fera jurisprudence  
- il faudrait exiger des normes d'acoustique et d'isolations propres à ce genre d'établissement ainsi que des portes fermées en permanence avec un sas et aucun accès vers l'extérieur  
- demandent la prise en considération de la qualité de vie de la population de ce quartier sachant que l'ouverture de ces bars n'a pas été faite de manière honnête et loyale  
- regrettons que la zone jardin/terrasse ne soit pas reprise dans le reportage photographique (objet de la régularisation)  
- la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable d'au

- moins 50% de sa surface en pleine terre et plantée
- les chiffres présentés comme zone perméable sont erronés
- nous nous opposons à la construction d'une structure légère au milieu du jardin
- la police est régulièrement amenée à intervenir dans le périmètre de la place Saint-Lambert pour des troubles de l'ordre public
- le permis délivré en 2003 l'a été en tenant compte de l'usage classique d'un restaurant (horaires, jardin, et sans accès par la rue Madyol)
- nous nous opposons à l'installation de portes en accordéon comme devanture commerciale
- nous regrettons qu'il n'ait pas été noté clairement que les étages sont modifiés p/r au permis de 2003
- le grenier est utilisé comme logement sans permis d'urbanisme
- refuser le permis (simplement en suivant la réglementation) est l'occasion de limiter les nuisances actuelles
- nous ne comprenons pas les raisons d'une telle tolérance de la part de la commune

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement bordée d'un liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan en ce qui concerne l'intervention architecturale à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une structure en bois, de deux zones de stockage et de palissades au rez-de-chaussée à l'arrière et à modifier la devanture commerciale et les châssis en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que le bien se situe dans le noyau commercial du lieu-dit « Place Saint-Lambert » ;

Considérant qu'antérieurement la façade avant a été mise en peinture et une enseigne non conforme a été posée sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé en date du 25/09/2009 pour la modification de l'esthétique de la façade avant sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme visant à régulariser la façade avant a été délivré en date du 05/11/2010 ;

Considérant qu'un second procès-verbal d'infraction a été dressé le 06/06/2013 pour cette fois la construction d'une structure en bois avec plancher surélevé, escalier et toiture pour une terrasse commerciale avec un bar et une zone de stockage dans la zone de jardin arrière de l'immeuble ;

Considérant de plus que l'utilisation du commerce n'est pas conforme à son usage (restaurant) et qu'un permis d'urbanisme est nécessaire pour le changement d'utilisation d'un commerce de type restaurant en bar ;

Considérant que ce bar se situe à proximité immédiate d'habitations ;

Considérant que les 46 plaintes font état de troubles réguliers à la tranquillité en intérieur d'îlot et à l'ordre public dans l'espace public ;

Considérant que l'activité à l'extérieur à l'arrière au rez-de-chaussée est très bruyante et persiste à des heures tardives ;

Considérant que la terrasse commerciale même non couverte, porte atteinte à l'intérieur de l'îlot dès lors que son utilisation n'est pas conforme au dernier permis d'urbanisme délivré, d'autant qu'à

présent elle comporte un bar ;

Considérant qu'un nouveau règlement de police impose de manière temporaire des heures de fermeture aux débits de boissons situés dans le périmètre du lieu-dit « Place Saint-Lambert » et limitant les rassemblements de personnes dans ce périmètre à 1 heure du matin en semaine et 2 heures du matin le week-end ;

Considérant que, vu les plaintes introduites, les terrasses ouvertes à l'arrière suscitent par leur activité un tapage nocturne régulier en intérieur d'îlot tous les jours après 22 heures ;

Considérant qu'il est opportun de préciser que ce nouveau règlement communal n'abroge pas les règles de police en matière de tapage nocturne, et particulièrement lorsque la musique et le vacarme sont générés depuis les terrasses extérieures en intérieur d'îlot ;

Considérant la nécessité de valoriser les qualités de l'architecture des constructions et des installations propres à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement étendue sur l'entièreté de l'îlot ;

Considérant dès lors que l'extension proposée décrite comme des « meubles de jardin en kit » couverte par une toile translucide amovible prolongée par une terrasse surélevée couverte également par une toile sur structure légère en bois n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que l'extension constitue environ la moitié de la superficie commerciale du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il manque de grandes surfaces commerciales dans les parages ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'aménagement projeté de la zone de cours et jardins est entièrement minéralisé ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que le fond de la parcelle est résiduel et sert d'agrément à l'activité commerciale ;

Considérant que la terrasse a été agrandie et couverte sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un jardin planté pleine terre en fond de parcelle permettrait une meilleure connexion entre l'activité place Saint-Lambert et le sous-bois de l'Hof van Brussel ;

Considérant toutefois qu'un chemin minéralisé donnant accès à la rue Madyol est acceptable pour autant que l'aménagement de la zone plantée en fond de parcelle soit précisé afin de garantir son parfait état d'entretien ;

Considérant que la canisse fixée sur la clôture fermant la propriété rue Madyol n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'une extension à l'arrière est acceptable dès lors que l'enveloppe de celle-ci (dalle de sol, murs et toiture) veille à apporter une isolation acoustique performante et soit construite en matériaux nobles ;

Considérant que l'architecture à l'arrière du bâtiment principal doit veiller à participer à l'harmonie du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande de dérogation à l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable tel que proposée ;

Considérant que la demande de dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable sur une profondeur maximum de 13 mètres dans la zone de cours et jardins pour autant que le solde de la profondeur (12,8 m) soit une zone de jardin en pleine terre et plantée ;

Considérant qu'il y a lieu de retirer la canisse fixée sur la clôture rue Madyol ;

Considérant que les modifications en façade avant respectent le caractère architectural et patrimonial du bien ;

Considérant par contre que les portes « papillons » risquent de créer un attroupement devant l'établissement ;

Considérant que ce type de dispositif n'est pas envisageable ;

Considérant que les modifications au rez-de-chaussée en façade avant ne sont pas acceptables ;

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

La commission de concertation demande de :

- Démonter les installations non conformes existantes d'ici fin août ;
- Retirer la canisse fixée sur la clôture rue Madyol d'ici fin août.

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

## COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 418 de la séance du 03/07/2015 à 15h45.

### **Demande de permis d'urbanisme PU/550563/2014 (9)**

Localisation : Avenue Marie-José 109

Objet : régulariser le changement de châssis en façade avant, changer l'affectation d'un commerce en crèche, construire un entresol et réaménager la zone de recul

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Dhikra KHALADI

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

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 24/04/2015

**AVIS REPORTE** en attente de compléments d'informations.

Avis de la commission de concertation du 03/07/2015

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 qu'il s'agit probablement d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant qu'en application de l'article 207 §1. al.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) et qu'en application de la prescription particulière 21. du plan régional d'affectation du sol (modification visible depuis les espaces publics), la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de châssis en façade avant, à changer l'affectation d'un commerce en crèche, à construire un entresol et à réaménager la zone de recul de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen comportant un rez-de-chaussée et trois étages ;

Considérant que les étages sont affectés au logement ;

Considérant qu'en date du 07/09/2009, un procès-verbal n°418/2009 d'infraction aux lois urbanistiques a été dressé pour le non-respect du règlement communal sur la bâtisse par



l'aménagement de la zone de recul en parking et par la modification des châssis sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré ;

Considérant en effet que les châssis en façade avant étaient à l'origine des châssis en bois de couleur blanche ;

Considérant qu'une partie des châssis a été remplacée par des châssis en bois de couleur brune et qu'une autre partie a été remplacée par des châssis en aluminium naturel ;

Considérant que les châssis des étages sont blancs ;

Considérant dès lors que l'immeuble présente trois types de châssis différents ;

Considérant que le remplacement des châssis s'est fait sans tenir compte de l'architecture du bâtiment ;

Considérant qu'il n'existe actuellement plus de cohérence esthétique au niveau des façades avant ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de revenir aux châssis d'origine en ce qui concerne les divisions, le matériau ou encore la couleur (blanc) ;

Considérant que le projet prévoit également de réaménager la zone de recul en un jardinet ;

Considérant que pour rappel, cette zone de recul avait été entièrement minéralisée et transformée en un espace de parking ;

Considérant qu'après le 07/09/2009 (date du constat des infractions), les façades avant ont été repeintes en gris clair sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré ;

Considérant que la présente demande vise également à transformer le commerce du rez-de-chaussée en une crèche ;

Considérant que pour ce faire, un nouveau plancher sera construit ainsi qu'un nouvel escalier intérieur ;

Considérant qu'une note explicative a été fournie afin de préciser le fonctionnement de cette crèche ;

Considérant que le projet prévoit l'accueil de 16 enfants (de 0 à 3 ans) ;

Considérant que la surface réservée aux enfants s'élèvera à +/- 66 m<sup>2</sup> ce qui implique que chaque enfant bénéficiera d'une surface de +/- 4m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'un nouvel escalier sera créé afin d'accéder à la salle de repos située en mezzanine ;

Considérant que la création de cette mezzanine a pour conséquence de porter la hauteur sous plafond en dessous du plancher à 2m30 et au-dessous à 2m20 ;

Considérant dès lors que cette modification diminue le confort et l'habitabilité des lieux ;

Considérant de plus que le placement d'un escalier reliant la mezzanine au rez-de-chaussée ne facilite pas la circulation des enfants ;

Considérant que les plans cachetés par le service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 23/10/2014 ne correspondent pas aux plans joints à la présente demande ;

Considérant que les plans cachetés présentent une salle de séjour/jeux au 1<sup>er</sup> étage alors que les plans joints ne présentent pas cet espace mais présentent une mezzanine avec une balustrade donnant sur le niveau inférieur ;

Considérant que l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ne correspond pas à la demande introduite ;

Considérant que de façon générale, le projet ne propose pas d'aménagements de qualité et ne présente pas un confort suffisant pour l'utilisation demandée (crèche) ;

Considérant de plus que l'esthétique de l'immeuble a été appauvrie par le remplacement des

châssis et par la transformation de la zone de recul ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 418 de la réunion du vendredi 03/07/2015 à 16h00

**Demande de permis d'environnement 29/09 (10)**

Localisation : avenue Chapelle-aux-Camps 47-49 et rue Klakkedelle 99  
Objet : exploitation de nouvelles installations (régularisation du parking)  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : néant  
Demandeur : ACP Résidence Champs St Lambert représentée par Monsieur MARCHAL Jean-Louis  
Motifs : nuisances potentielles : odeurs, bruits et vibrations  
Enquête : 01/06/2015 au 15/06/2015  
Plaintes/Remarques : 0  
Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande de permis d'environnement de classe IB porte sur l'exploitation d'un immeuble de logements ;  
Considérant que la demande porte sur des installations classées en l'occurrence une installation de combustion (Rubrique 40A) et un parking couvert de 25 véhicules (Rubrique 68B) ;  
Considérant que la ventilation est naturelle et bien répartie ;  
Considérant qu'une nouvelle chaudière au gaz d'une puissance de 400 kw a été installée en 2015 ;  
Considérant que des emplacements de vélos ne sont pas prévus ;  
Considérant que les eaux domestiques sont rejetées au réseau d'égouttage ;

**AVIS FAVORABLE**