

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/562184/2015 (1)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe de 106 à 108
- Objet : transformer un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins, démolir l'atrium vitré central (aile C) et les cabanons techniques en toiture (ailes A et B), transformer le parking enterré de l'aile A en services regroupés autour d'un patio, aménager les étages pour l'installation de 151 lits et construire un nouveau volume central (aile C)
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : n°40bis
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. Cofinimmo représentée par Monsieur Domien Szekér
- 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)
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. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
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. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015
- Plaintes/Remarques : 0
- Argumentation : néant
- Avis :
Considérant que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/052001 ;
Considérant que le bien se situe en zone de potentiel archéologique « t Lammeke Schuermans », de type moulin à eau et ferme ;
Considérant que le bien se situe en zone de protection de l'ancienne ferme Hof ten Berg et en zone marécageuse Hof ter Musschen ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°40 bis «Quartier de la ferme Hof ten Berg » approuvé par arrêté du 9/04/1981 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité de type C telle que définie par la Titre VIII du règlement régional d'urbanisme,

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins, qu'elle vise plus précisément à :

- démolir l'atrium vitré central (aile C) et les cabanons techniques en toiture (ailes A et B),
- transformer le parking enterré de l'aile A en services regroupés autour d'un patio,
- aménager les étages pour l'installation de 151 lits,
- construire un nouveau volume central (aile C) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/12/2015 au 23/12/2015 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription 7.4 du plan régional d'affectation du sol, prescription 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative ;
- Dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme, art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne et art. 6 Toiture (hauteur) ;
- Dérogations au plan particulier d'affectation du sol 40 bis en termes de destination, d'implantation et de gabarits ;
- Application de l'art. 124 du CoBAT : mesures particulières de publicité dans le cadre d'un permis mixte ;

et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis du service Incendie du 06 /07/ 2015 ;

Considérant l'avis de la direction Gestion et Entretien des Voiries de Bruxelles Mobilité du 20/10/2015;

Considérant que la demande déroge au Titre I du règlement régional d'urbanisme, art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne ;

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

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol 40 bis en termes de destination, d'implantation et de gabarits ;

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'immeuble est actuellement inoccupé, il se compose de deux ailes A et B et a un gabarit de R+4,
- Les deux ailes sont reliées par un atrium vitré (dénommé aile C), ajouté en 1996 aux bâtiments datant de 1983,
- Cet atrium sera démoli et remplacé par un nouveau volume,
- Les cabanons techniques en toitures seront démolis à l'exception des cabanons des ascenseurs,
- Le rez-de-chaussée sera occupé par un espace polyvalent, les bureaux administratifs et quelques chambres, les niveaux 1 à 4 des ailes A et B seront aménagés en chambres,
- Le sous-sol de l'aile A sera partiellement démoli pour créer de nouvelles zones en pleine terre et des locaux fonctionnels (buanderie, cuisine, local pour le personnel,...),
- L'immeuble se situe sur un site archéologique,

- Le parking de l'immeuble, situé sous l'aile B, est accessible par la rue de l'Ecluse,
- Le projet prévoit 33 emplacements de parking en sous-sol (aile B) dont 3 PMR ; 22 emplacements au rez dont 2 PMR, soit 55 emplacements voiture contre 78 emplacements en sous-sol + 62 au rez en situation existante,
- Les emplacements en sous-sol sont réservés au personnel de la maison de repos, ceux en surface sont destinés aux visiteurs,
- Une zone de dépose-minute est créée devant l'entrée du bâtiment,
- Le projet prévoit 15 emplacements vélos au niveau -1 et 6 emplacements au rez-de-chaussée, en façade à rue,
- L'itinéraire cyclable régional (ICR) 2A longe l'immeuble du côté Hof ten Berg,
- Les livraisons s'effectueront depuis la rue Hof ten Berg, en cul-de-sac, à concurrence de 2 à 3 livraisons par jour,
- Le projet prévoit une maison de repos de 151 lits répartis en 143 chambres simples et 4 chambres doubles,
- Le nombre de visiteurs journaliers est estimé à 25 personnes,
- Le nombre maximum de membres du personnel présents simultanément sur le site est estimé à 44 personnes,
- Le projet diminue le taux d'imperméabilisation à 59% contre 79% actuellement,
- Les nouvelles surfaces de circulation piétonne sont perméables et réalisées en pavés béton drainant,
- Le projet prévoit la création d'un bassin d'orage de 8 m³ et d'une citerne de récupération d'une capacité de 12 m³,
- Le projet prévoit le maintien des plantations à l'avant avec ajout d'arbres à haute tige pour constituer un front végétal le long du boulevard,
- Le projet prévoit également une nouvelle zone de pleine terre de 310 m² à l'arrière du bâtiment à la place d'une partie du parking existant,
- Le projet prévoit également l'aménagement d'un parc avec terrasses et terrains de pétanque et d'une zone potagère
- Le projet prévoit que les nouvelles toitures plates de 327 m² seront verdurisées,
- Le projet prévoit que les trois conteneurs de type Molok enterrés seront déplacés et utilisés pour les déchets organiques et d'incontinence,
- Le projet prévoit également un local déchets au niveau -1, à proximité de la rampe ;

Considérant que la typologie de l'immeuble permet sa reconversion en maison de repos et de soins ;

Considérant que la démolition de l'atrium existant et son remplacement par un nouveau volume dynamise la façade ;

Considérant que la fonction de maison de repos et de soins est compatible avec le cadre urbain environnant mixte, constitué de logements, d'écoles, d'immeubles de bureaux et d'une gare de bus ;

Considérant dès lors que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière de destination est dès lors acceptable ;

Considérant que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation sont minimales et justifiées par le bon aménagement des lieux et l'aspect sécurité incendie et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarits découle de la situation existante qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1996 et est dès lors acceptable ;

Considérant que les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme, art. 4 (profondeur), art.13 (perméabilité) et art.14 (clôture) découlent de la situation existante qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1996 et sont dès lors acceptables ;

Considérant que la dérogation au Titre I du règlement régional d'urbanisme, art. 6 (toiture) améliore la situation existante qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1996 et est dès lors acceptable ;

Vu l'avis du service de l'environnement de la commune du 07/01/2016, libellé comme suit :

« Considérant que les documents suivants ne se trouvent pas dans le dossier :

- l'avis du SIAMU portant sur la rubrique 68B (emplacements de parking couvert) ;
- l'attestation de contrôle du générateur et du moteur à combustion ;
- l'attestation d'étanchéité de la citerne à mazout.

Considérant que des parois acoustiques sont prévues en toiture au niveau des groupes de ventilation double flux ; qu'il faut également prévoir des mesures spécifiques visant à limiter le bruit au niveau du groupe de ventilation simple flux, de la hotte et des groupes de climatisation vu la présence d'immeubles de logement à proximité du projet ;

Considérant que l'aménagement d'une barrière végétale entre le boulevard de la Woluwe et le bâtiment, tel qu'indiqué aux pages 23 et 26 du rapport d'incidences, n'aura pas vraiment d'impact sur le bruit généré par le trafic puisqu'une épaisseur de végétation dense de minimum 20 m est nécessaire pour que les valeurs d'atténuation du bruit deviennent significatives ; qu'une isolation acoustique suffisante du bâtiment pourra limiter les nuisances sonores dues au trafic ;

Considérant qu'une alternance de hauteur dans le choix de la végétation (arbres à haute tiges, arbustes, haies, etc.) à l'avant du bâtiment, côté boulevard de la Woluwe, est préférable pour créer une barrière visuelle entre le bâtiment et le boulevard (choix dans le respect de la convention avec la Région) »

Considérant l'importante surface imperméabilisée au niveau du parking et de ses accès ;

Considérant les problèmes d'inondations croissants en région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que l'eau de pluie peut être réutilisée pour les besoins sanitaires, d'entretien et d'arrosage des jardins afin de réduire la consommation d'eau propre ;

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

- verduriser l'ensemble des toitures
- installer un bassin d'orage de 8m³
- installer une citerne d'eau de pluie 12m³.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/555630/2015 (2)

- Localisation : Chaussée de Louvain 1230
- Objet : démolir un bâtiment industriel avec bureaux et construire 3 immeubles d'appartements avec rez-de-chaussée commercial et parking en sous-sol
- Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. TPMP représentée par Monsieur Artan VATANSEVER
- Motifs : application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
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)
application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
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)
- Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - si de nouvelles dérogations sont encore accordées, nous allons petit à petit nous trouver dans une zone de buildings
- contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier, l'impact sur la circulation chaussée de Louvain sera très important
- aucune mesure n'est prise pour adapter les services liés à l'augmentation de la densité de population (pression de l'eau, écoles etc...)
- demande de ne pas accorder la dérogation sollicitée

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir un bâtiment industriel avec bureaux et à construire trois immeubles d'appartements avec rez-de-chaussée commercial et parking en sous-sol;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/12/2015 au 23/12/2015 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la densité de logements et la

problématique de circulation ;

Considérant que le projet prévoit un gabarit de R+4 à front de rue (bloc A), R+4 (bloc B) et R+4+T en intérieur d'îlot (bloc C) ; que le bâtiment voisin à front de rue présente qu'un gabarit de R+3+T ;

Vu l'avis du service de l'environnement de la commune du 08/01/2016, libellé comme suit :

« Les « dalles gazon » ne constituent pas un revêtement perméable mais bien semi-perméable. Un aménagement de type « gazon » (100% perméable) est donc préférable dans les zones où les voitures ne doivent pas avoir accès (ex : jardins communs pour les immeubles de logement).

Le demandeur indique que 4 à 5 voitures pourront être « stockées » dans la rampe d'accès (zone d'attente) en cas d'encombrement à l'entrée du parking. La largeur de cette zone d'attente, telle que représentée sur le plan PU n°07/10, semble très étroite. La zone d'attente des 4 à 5 voitures devrait être représentée par le demandeur. Une largeur de rampe d'au moins 5 mètres serait plus confortable pour l'attente et la manœuvre de plusieurs voitures.

La nécessité, pour les cyclistes, d'emprunter la rampe d'accès au parking pour atteindre ou quitter un local vélo n'est pas sécurisant. Ils doivent en effet emprunter une pente de plus de 15% qui sert également de zone d'attente des véhicules lorsque l'entrée du parking est encombrée. Il est préférable de prévoir un ascenseur de taille suffisante à proximité des locaux vélos afin que les cyclistes puissent rejoindre le niveau 0 de manière sécurisée. »

Considérant que plusieurs logements ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité, ce qui n'est pas acceptable pour des nouvelles constructions ;

Considérant que le parking pour visiteurs et pour la clientèle du futur magasin est largement sous-dimensionné ; qu'en effet, le magasin de 550m² et les 42 nouveaux logements partagent un parking en plein air de six emplacements ;

Considérant en plus que le parking ne fait pas partie de cette demande-ci ; qu'il se situe sur un terrain en région flamande ; qu'il n'y a dès lors aucune garantie que ces parkings seront exécutés, ou maintenus ;

Considérant que le demandeur prévoit un commerce de type 'superette' ; que néanmoins aucune réflexion n'a été faite en termes de dépôt de charrettes ; que la livraison se fait dans la zone de recul qui sera dallée (dalles gazon) pour une grande partie –dérogation non demandée- ; que l'entrée du magasin pour les livraisons est très étroite (1m) et juste en face de l'entrée principale du magasin, ce qui ne permet pas un accès qualitatif, ni une circulation optimale pour le futur rez commercial ;

Considérant que le rez-de-chaussée sud des blocs A et B est complètement aveugle, ce qui n'est pas souhaitable ;

Considérant que la densité du projet telle que mentionnée dans la demande est de 1,6188 ce qui n'est pas acceptable ; qu'en effet, le projet prévoit des constructions d'un gabarit R+4+T (partiellement) à des distances inappropriées par rapport aux limites parcellaires, au gabarit et aux logements existants voisins ;

Considérant l'incohérence entre la superficie du terrain dans le formulaire de demande (2847,88 m²) et l'extrait cadastral (2300m²) ; que le taux d'emprise, le rapport plancher / superficie etc dans la demande actuelle ne correspondent dès lors pas à la réalité et seront encore plus défavorables, ce qui ne peut être accepté ;

Considérant que la demande reste muette en termes de superficies construites aux sous-sols ; que l'aménagement des abords au rez-de-chaussée est contradictoire entre plans, plans de synthèse et axonométrie ;

Considérant que le peu de pleine terre qui reste sera majoritairement couvert de dalles de béton gazon, aménagement peu qualitatif en termes de jardin ;

Considérant que des commerces de plus de 500m² doivent motiver leur implantation par une note socio-économique, document manquant dans le dossier transmis par le fonctionnaire délégué ;

Considérant les problèmes soulevés par le service d'incendie et d'aide médicale urgente dans son avis du 01/02/2015 en termes d'accessibilité aux logements et depuis les caves en cas d'incendie ;

Considérant que la demande se situe le long d'une voirie régionale ; qu'elle ne respecte pas l'alignement qui est défini comme la parallèle à l'axe de la chaussée de Louvain à une distance

nominale de 14,40m de celui-ci ;

Considérant les trop grandes densités et taux d'imperméabilisation, le gabarit excessif en intérieur d'îlot, l'architecture monolithique, l'aspect peu fonctionnel du rez-de-chaussée commercial et la problématique en termes de stationnement pour les livraisons et les visiteurs ;

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

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

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 425 van de vergadering van 08/01/2016 om 10h15.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/562620/2015 (3)

- Ligging : Stokkelse Steenweg 290
- Ontwerp : vergroten van de handelsgelijkvloers en bouwen van 2 duplexappartementen.
- Zonering : Gew.B.P. : woongebied met residentieel karakter
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
Verkaveling : nihil;
- Aanvrager : Dames Juliane en Myriam MOVAERT
- Motieven : afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)
afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)
- Onderzoek : van 09/12/2015 tot en met 23/12/2015
- Klachten/Opmmerkingen : 2
- Argumenten : - de voorgevel komt niet overeen met de karakteristieken van de naburige woningen (te imposant)
- wensen dat de toegang en het gebruik van het terras voorzien op de eerste verdieping verboden wordt
- de hoogte en de diepte aan de achterzijde van de nieuwe constructie zullen de elektriciteitsproductie van mijn fotovoltaïsche zonnepanelen gevoelig verminderen (Stokkel 286)
- Advies :

Gezien het goed zich bevindt in een woongebied met residentieel karakter van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het vergroten van het handelsgelijkvloers en het bouwen van 2 duplexappartementen betreft en meer precies:

- Het afbreken van de bestaande garage,
- Het bouwen van een nieuw volume met als gabariet gelijkvloers, 2 verdiepingen en een hellend dak
- Het uitbreiden van de handelszaak op het gelijkvloers
- Het bouwen van 2 nieuwe appartementen waarvan één duplex, boven het handelsgelijkvloers

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 09/12/2015 tot 23/12/2015 en dat 2 bezwaarschriften werden ingediend ;

Overwegende dat de bezwaren voornamelijk slaan op de te imposante voorgevel, het terras op de eerste verdieping en de schaduw op de fotovoltaïsche zonnepanelen van de rechterbuur;

Overwegende dat het totale aantal woongelegenheden van 1 naar 3 appartementen wordt verhoogd; dat het aantal parkeerplaatsen van 2 naar 3 wordt gebracht;

Overwegende dat de nieuwe appartementen beantwoorden aan de woonbaarheidsnormen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van Titel I artikels 4 en 6 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de bouwdiepte en bouwhoogte van het terras op de 1^e verdieping en van het volume van het hellend dak aan de achterzijde van het project ;

Overwegende inderdaad dat het dakterras op de eerste verdieping meer dan 3m dieper gelegen is dan de achtergevel van de rechterbuur en bovendien dieper komt dan de achtergevel van de linkerbuur; dat het gebruik als dakterras een niet verwaarloosbare negatieve invloed heeft op de leefbaarheid van het naburig perceel; dat zowel het plaatsen van een houten scherm als het respecteren van een terugsprong van 190cm onvoldoende aan dit probleem verhelpt gezien dit de totale diepte van de gemene muur op 6.45m brengt ten opzichte van de achtergevel van de rechterbuur; dat dit onaanvaardbaar is en dat bovendien het appartement over een bestaand dakterras beschikt;

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is om dit plat dak volledig ontoegankelijk te maken en balustrades te voorzien voor de vensters zelf;

Overwegende dat de afwijkingen aan het dakvolume op het laatste niveau toelaatbaar zijn gezien hun geringe omvang (tussen 50cm en 100cm hoger) en gezien de aanwezigheid van hogere en diepere bouwvolumes in de nabije omgeving;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van Titel I artikel 5 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de gevelhoogte ; dat de dakkapel op het laatste niveau niet alleen zeer breed is ten opzichte van de totale gevelbreedte, maar dat deze bovendien nog uitsteekt ten opzichte van het gevelvlak; dat hierdoor het gebouw te imposant overkomt; dat dit bovendien niet overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van de naburige gebouwen;

Overwegende bijgevolg dat het aangewezen is de dakkapel in te planten met een insprong van minimum 1m ten opzichte van de voorgevel;

Overwegende uit het hiervoorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

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

- het plat dak op de eerste verdieping volledig ontoegankelijk te maken en balustrades te voorzien voor de vensters zelf;
- de dakkapel op het laatste niveau aan de voorgevel in te planten met een insprong van minimum 1m ten opzichte van de voorgevel;

In toepassing van artikel 126§6 van het brussels wetboek van de ruimtelijke ordening, zijn de afwijkingen aan Titel I, artikel 4 en 6 voor wat betreft het dakvolume toegestaan. De afwijkingen aan Titel I, artikel 4 en 6 voor wat betreft het dakterras op de eerste verdieping en aan artikel 5 voor de gevelhoogte worden geweigerd.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/566813/2015 (4)

Localisation : Avenue de l'Equinoxe 66
Objet : construire un immeuble comprenant cinq logements
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : PL 204 délivré le 18/01/1973 et modifié par le PL/542219/2013 le 29/01/2015;
Demandeur : S.A. SOGERIM CONSTRUCTION représentée par Monsieur Laurent DELGOUFFRE
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015
Plaintes/Remarques : 2
Argumentation : - les portes de garage rendent les façades aveugles et pénalisent le quartier en matière de possibilité de stationnement
- demandent un parking en sous-sol

Avis :

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

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

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant cinq logements ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble se situe à l'angle de la rue Crocq et de l'avenue de l'Equinoxe ;

Considérant que les façades au rez-de-chaussée manquent totalement d'animation étant donné que 6 six portes de garage s'étendent sur la quasi-totalité de la largeur des façades à rue ;

Considérant que la rue Crocq et l'avenue de l'Equinoxe sont rythmées par des arbres bordant les places de parking disponibles ;

Considérant que le projet vise à supprimer cinq places de stationnement et un arbre en voirie, ce qui n'est pas acceptable en matière d'intégration d'un nouvel immeuble dans un contexte urbanistique ;

Considérant que le jardin commun est accessible via le local à ordures ménagères et est entouré de murs sans percements, sans échange avec l'affectation résidentielle ;

Considérant que le bardage en plaques de ciment pour les lucarnes appauvrit le vocabulaire architectural vu depuis l'espace public ;

Considérant que le projet déroge à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 (oriels en saillie rue Crocq et avenue de l'Equinoxe) ;

Considérant qu'étant donné que les gabarits du permis de lotir ont été remis à l'ordre du jour, que les différentes instances se sont exprimées sur le sujet récemment, il y a lieu de respecter les prescriptions octroyées le 12/02/2015 ;

Considérant dès lors que les oriels en façades ne sont pas acceptables ;

Considérant que les cuisines des appartements ne sont pas confortables et ne sont pas intégrées dans les logements ;

Considérant que les largeurs des baies de porte des salles de bain et WC sont trop étroites ;

Considérant que la cage d'ascenseur est trop étroite pour l'ouverture des portes conformément au règlement régional d'urbanisme (0,9m minimum) et pour contenir le mécanisme (contre-poids, câblage, sortie volume hors toiture éventuelle) ;

Considérant que les dimensions de l'escalier sont réduites à leur strict minimum et ne sont ni adaptées à un usage fréquent et quotidien, ni à un usage exceptionnel lors d'évacuation, étant donné que les paliers n'offrent pas de dégagement libre de tout obstacle (ouvertures de porte comprises) ;

Considérant que le bâtiment n'est pas intégré au contexte urbanistique environnant, particulièrement au rez-de-chaussée ;

Considérant que les parties communes sont trop étroites ;

Considérant que les aménagements privatifs se contentent de respecter strictement les normes d'habitabilité, sans offrir le confort et l'agrément nécessaires actuels ;

Considérant que le traitement du rez-de-chaussée tant en façade avant qu'arrière (aucun local habitable qui donne sur la rue ou sur le jardin) n'est pas acceptable ;

Considérant le manque de recherche au niveau du traitement architectural du rez-de-chaussée et de l'angle ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/566808/2015 (5)

Localisation : Rue Crocq 116

Objet : construire une maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : PL 204 délivré le 18/01/1973 et modifié par le
PL/542219/2013 le 29/01/2015;

Demandeur : S.A. SOGERIM CONSTRUCTION représentée par Monsieur Laurent
DELGOUFFRE

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

Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale sur le terrain situé à gauche du n°114 rue Crocq ;

Considérant que le projet déroge à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 (oriel en saillie) ;

Considérant qu'étant donné que les gabarits du permis de lotir ont été remis à l'ordre du jour, que les différentes instances se sont exprimées sur le sujet récemment, il y a lieu de respecter les prescriptions octroyées le 12/02/2015 ;

Considérant dès lors que l'oriel en façade n'est pas acceptable ;

Considérant que le bardage en plaques de ciment pour les lucarnes appauvrit le vocabulaire architectural vu depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des matériaux plus nobles comme des ardoises naturelles pour la couverture des lucarnes, de plus les châssis devront être en bois et les tuiles en terre cuite ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de détailler la légende des matériaux ;

Considérant qu'il y a lieu de présenter un échantillon de « brique rose » ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le matériau de la porte de garage ;

Considérant que le jardin à l'arrière est trop peu profond que pour aménager un escalier d'accès vers le garage situé au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée au jardin et de

remblayer afin d'aménager un jardin à l'arrière ;

Considérant que les gaines de ventilation double flux sous plafond doivent figurer sur les plans et, le cas échéant, être compatibles avec les hauteurs sous plafond minimales prescrites par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les largeurs de baies de porte devront avoir une largeur minimum de 0,8m entre maçonneries ;

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

- Supprimer l'oriel en façade avant ;
- supprimer l'escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée au jardin et de remblayer afin d'aménager un jardin à l'arrière ;
- prévoir une largeur minimum de 0,8m entre maçonneries pour les baies de portes intérieures ;
- prévoir des ardoises naturelles pour la couverture des joues des lucarnes ;
- prévoir des châssis en bois ;
- prévoir des tuiles en terre cuite ;
- présenter un échantillon de « brique rose » ;

La dérogation au permis de lotir est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/577396/2015 (6)

- Localisation** : Rue du Bois de Linthout 25
- Objet** : modifier l'affectation au rez-de-chaussée en créant un bureau et un troisième logement, construire une annexe sur trois étages, étendre une terrasse au premier étage et aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière de l'immeuble
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur** : Monsieur Pierre-André WUSTEFELD
- Motifs** : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête** : 09/12/2015 au 23/12/2015
- Plaintes/Remarques** : 2
- Argumentation** : - demandent d'analyser si l'implantation d'une terrasse/passarelle n'aura pas un impact négatif pour les voisins
- s'opposent à l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage
- attirent l'attention de la commission de concertation sur la proposition de plus en plus courante d'installer des brise-vues en matériaux légers

Avis :

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

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

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

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

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

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

Considérant le mauvais aménagement du logement au rez-de-chaussée : manque de lumière dans les locaux habitables (niveau demi enterré, pas traversant), toilette dans la cuisine, superficie de la cuisine et du living / salle à manger, accès au logement via la chambre, salle de douche sans

qu'une ventilation ne soit prévue ;

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

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

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

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

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

Considérant que de telles dérogations ne sont pas acceptables ;

Vu le manque de local poubelles et local vélos ;

Considérant le programme trop chargé ;

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

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/542373/2014 (7)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 511

Objet : modifier la façade avant, minéraliser le jardin et régulariser l'extension du logement du rez-de-chaussée en duplex avec le rez-de-jardin, modifier l'affectation du rez-de-chaussée en façade avant de commerce en logement et du rez-de-jardin en façade arrière de cave en logement, maintenir l'imperméabilisation de la zone de recul de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Abdelhadi CHERAIBI

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

Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à l'imperméabilisation du jardin et de la zone de recul

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade avant et à régulariser l'extension du logement du rez-de-chaussée en duplex en changeant les affectations du commerce au rez-de-chaussée à l'avant et d'une partie des caves au rez-de-jardin à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'une visite sur place a eu lieu le 09/07/2015 constatant la réalisation des travaux intérieurs sans permis ;

Considérant que les aménagements intérieurs ont été réalisés par de nouveaux cloisonnements et le percement d'une dalle avec l'installation d'un escalier reliant le rez-de-chaussée au rez-de-jardin ;

Considérant que l'accès latéral au magasin a été comblé ;

Considérant que la zone de recul sera réaménagée conformément aux réglementations en vigueur et ce, étant donné la suppression de l'activité commerciale au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise également à réduire l'éclairage naturel de la pièce principale en réduisant la largeur et la hauteur de l'actuelle vitrine commerciale ;

Considérant que la superficie nette éclairante projetée est conforme à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de proposer une expression géométrique en façade avant au rez-de-chaussée qui s'intègre au vocabulaire architectural existant aux étages à savoir :

- Reprendre les divisions verticales (4) des étages au-dessus,

- Reprendre au minimum la hauteur des fenêtres des étages tout en respectant les normes d'éclairage naturel ;

Considérant qu'un escalier en colimaçon est aménagé à l'arrière du logement afin de communiquer de façon privative entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ;

Considérant que la chambre aménagée au rez-de-jardin à l'arrière déroge à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond des locaux habitables doit être de 2,50 m minimum (ici, 2,30 m) ;

Considérant que la hauteur sous plafond des locaux situés au rez-de-jardin est de 2,30 m ;

Considérant que l'aménagement de locaux habitables dans les caves (au rez-de-jardin) ne nuit pas pour autant au bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que le jardin a été entièrement imperméabilisé et de ce fait déroge à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cet aménagement n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rendre perméable et de planter en pleine terre la zone de cours et jardins au minimum sur 50% de sa surface ;

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

- proposer une expression géométrique en façade avant au rez-de-chaussée qui s'intègre au vocabulaire architectural existant aux étages à savoir :
 - o reprendre les divisions verticales (4) des étages au-dessus,
 - o reprendre au minimum la hauteur des fenêtres des étages tout en respectant les normes d'éclairage naturel ;
- rendre perméable et planter en pleine terre la zone de cours et jardins au minimum sur 50% de sa surface ;

La dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

La dérogation à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/567872/2015 (8)

Localisation : Avenue du Prince Héritier 1A

Objet : construire une annexe sur trois niveaux en façade arrière avec ouvertures dans le mur mitoyen, supprimer un logement, réaménager les étages en quatre appartements et construire trois lucarnes en façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Erica GOEDERT

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

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

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)

Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe sur trois niveaux en façade arrière avec ouvertures dans le mur mitoyen, à supprimer un logement, à réaménager les étages en quatre appartements et à construire trois lucarnes en façade avant de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 et est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que les plans de la situation existante ne sont pas compatibles en de nombreux points avec les plans du dernier permis d'urbanisme 15506 délivré le 19/04/1994, à savoir :

- Les dimensions de la terrasse du restaurant en zone de recul ;
- L'emplacement de la cage d'escalier à tous les niveaux ;
- La destination du fond de parcelle au rez-de-chaussée (partie du commerce et pas escalier commun) ;
- La toiture avec lanterneau en fond de parcelle au rez-de-chaussée ;

- Les tubages de hottes existants non conformes à l'arrière fixés contre la façade de la cave à la toiture ;
- Les chambres au +1, +2 et +3 à l'arrière à la place de l'escalier commun ;
- La répartition des pièces à tous les étages ;
- La volumétrie en toiture ;
- L'emplacement de l'escalier duplex ;
- Les façades arrière (percements) ;
- La profondeur de la terrasse au 5^e étage ;
- Le profilé des châssis en façade avant ;
- La pose des tentes solaires en façade avant au rez-de-chaussée ;

Considérant que les plans existants ne sont pas conformes à la dernière situation de droit, que la demande n'est pas compréhensible telle que présentée, que la commission de concertation ne peut statuer valablement sur la demande ;

Considérant qu'en ce qui concerne les plans de la situation projetée, la demande doit tenir compte des remarques suivantes :

- la façade arrière projetée devra avoir des ouvertures conformes au code civil étant donné qu'elle est mitoyenne,
- l'implantation des lucarnes trop à proximité du coin est peu souhaitable ; celles-ci doivent tenir compte du rythme des baies inférieures,
- la demande doit tenir compte de la situation de fait, de droit et projetée du rez-de-chaussée si elle fait part de la demande, ou doit exclure cette partie de la demande, sans néanmoins mettre en péril le bon fonctionnement du rez commercial,
- il y a lieu de fournir un plan de toiture avec représentation des extractions d'air des WC, salle de bain, hottes de cuisine domestique et HORECA, ainsi que de tous les équipements techniques nécessaires ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°425 de la séance du 08/01/2016 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/573817/2015 (9)

Localisation : Avenue des Dix Arpents 60

Objet : régulariser la fusion de deux logements en un seul, la pose d'un auvent et l'élargissement d'une baie en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : PPAS n° 9 ter du 11/01/1977
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Marcel CAREME

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et 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°9 ter approuvé le 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions, à savoir celles concernant les matériaux et la hauteur en zone d'annexe ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à régulariser la fusion de deux logements en un seul, la pose d'un auvent et l'élargissement d'une baie en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble est adapté pour être une maison unifamiliale ;

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

Considérant que l'auvent à l'arrière au rez-de-chaussée couvrant la terrasse s'inscrit sans nuisance dans le contexte bâti avoisinant ;

Considérant que l'élargissement de la baie en façade arrière au rez-de-chaussée offre un accès aisé à la terrasse couverte et un échange convivial entre celle-ci et la cuisine/salle à manger ;

Considérant que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter approuvé le 11/01/1977 (les matériaux et la hauteur en zone d'annexe) et aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, sont acceptables étant donné la qualité des matériaux de l'auvent et la faible importance de celles-ci ;

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

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°9 ter approuvé le 11/01/1977 (les matériaux et la hauteur en zone d'annexe) et aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme, 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° 425 de la séance du 08/01/2016 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme en vue de lotir PL/564705/2015 (10)

Localisation : Avenue du Péage 9
Objet : lotir un terrain
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : S.P.R.L. INVESTIMAX représentée par Monsieur Maxime DETHIER
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - si des nouvelles dérogations sont encore accordées, nous allons nous trouver dans une zone de buildings
- l'impact sur la circulation chaussée de Louvain, sera très important
- aucune mesure n'est prise pour adapter les services liés à cette augmentation de population (pression de l'eau, écoles, etc...)
- demandent de ne pas accorder la dérogation

Avis :

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

Considérant que la demande vise à lotir le terrain déjà bâti du côté de la chaussée de Louvain ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 09/12/2015 au 23/12/2015 et qu'une plainte a été introduite ;

Considérant que la demande vise à prévoir un lot accessible côté avenue du Péage en laissant un jardin pour l'immeuble situé chaussée de Louvain ;

Considérant que cet immeuble a fait l'objet du permis d'urbanisme PU/542382/2014 délivré le 26/02/2015 tendant à confirmer la division de l'immeuble en trois logements et à rénover ceux-ci ;

Considérant que le terrain présente une vingtaine de mètres de longueur côté avenue du Péage, ce qui permet la réalisation d'une construction ;

Considérant que le projet de lotissement prévoit une construction à rue à l'alignement sur une profondeur dépassant partiellement les $\frac{3}{4}$ de la profondeur ;

Considérant qu'une dérogation en profondeur (article 4) au titre I du règlement régional d'urbanisme est d'ailleurs sollicitée ;

Considérant que le profil projeté ne s'intègre pas dans le tissu urbain ; qu'en effet, il permet une hauteur sous corniche de 11.60m qui n'est pas cohérente avec les gabarits existants de R+2+T et R+1+T ;

Considérant que le gabarit proposé est de R+3 à l'alignement dont le dernier niveau est en recul de 4m et en retrait de 3m de chaque côté ; que même avec ce recul, le dernier étage est plus avancé que la façade du voisin de droite, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet ne tient pas compte du recul de l'immeuble n°11 situé à droite, ni des gabarits au niveau du mitoyen de gauche (Rez) ;

Considérant qu'une rehausse au niveau du mur mitoyen de gauche, en intérieur d'îlot pour une hauteur de +/- 170cm sur une profondeur de +/-5m ne répond pas au bon aménagement des lieux et fait l'objet d'une dérogation en profondeur ;

Considérant que le raccord entre le gabarit le plus haut (voisin de droite R+2+T) et le plus bas (R+T) n'est pas harmonieux, vu le gabarit capable projeté de R+3 ;

Considérant que la parcelle d'angle située à gauche comprend également une construction à front de la chaussée de Louvain avec annexes mais également un bâtiment comprenant deux galeries de gabarit R+T ;

Considérant que le rapport plancher-sol s'élève à 1,9 ;

Considérant que les prescriptions prévoient que le logement puisse être résidentiel avec un nombre maximum de sept unités mais également collectif (résidence pour étudiants) ;

Considérant que l'immeuble existant situé chaussée de Louvain contient déjà trois logements, que les constructions de la rue sont essentiellement dédiées à des maisons unifamiliales ;

Considérant qu'au vu des spécificités du terrain existant, le gabarit ne tient pas suffisamment compte des constructions environnantes ;

Considérant que le volume capable proposé ne s'intègre pas harmonieusement au cadre bâti existant ; que la densité proposée n'est pas acceptable ;

Considérant que les prescriptions précisent qu'un emplacement de parking par logement devra être prévu ;

Considérant que le nombre maximum de logements projeté ne permet pas de répondre à cette prescription avec un projet qualitatif ;

Considérant qu'une dérogation est sollicitée au règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux en ce que les prescriptions ne prévoient aucune restriction (enduit possible) ;

Considérant que si le principe de lotir ce terrain est défendable, le projet de lotissement tel que proposé n'est pas acceptable ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 16h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/565392/2015 (11)

Localisation : Avenue Albertyn 69

Objet : étendre et diviser l'immeuble en 3 appartements

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Thierry VERMEIRE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble
antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015

Plaintes/Remarques : 16

Argumentation : - s'opposent à l'aménagement des terrasses
- ce projet augmente encore plus la pression en matière de stationnement
- contre ce projet

Avis :

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

Considérant que la demande vise la division et l'extension d'un immeuble existant ;

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

Considérant qu'elles portent essentiellement sur le fait que le projet ne propose pas de place de stationnement et sur les terrasses proposées ;

Considérant que la demande vise à diviser l'immeuble actuellement unifamilial en immeuble comprenant trois logements à réaliser une extension au niveau inférieur et à agrandir les terrasses aux étages (+ réalisation d'un escalier au bel-étage) ;

Considérant que, pour rappel, cet immeuble a déjà fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme en liaison avec la démolition du garage existant sur la parcelle de droite et la construction d'un immeuble lié à l'existant ;

Considérant en effet qu'une première version du projet comprenant huit logements et trois emplacements de parking n'a pas abouti après un avis de commission de concertation et un avis du Collège des Bourgmestre et Echevins défavorable du 22/10/2009 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 17/02/2011 ayant le même objet mais proposant six logements et trois emplacements de parking, mais finalement mis en non-valeur le 07/03/2014 ;

Considérant que la présente demande propose :

- un logement de 125m² organisé en duplex aménagé au rez-de-jardin et au bel-étage et

comprenant une chambre,

- un logement de 70m² au 1^{er} étage comprenant une chambre,
- un logement de 110m² organisé en duplex aménagé au 2^{ème} étage et au niveau sous toiture comprenant deux chambres;

Considérant que le rez-de-chaussée semi enterré par rapport à la rue comprend, dans la partie avant, les locaux communs (deux-roues, poubelles) et deux caves ;

Considérant que cet aménagement n'est pas optimal ;

Considérant en effet que :

- la position de l'escalier existant ne permet pas de garantir le passage des vélos,
- l'espace qui leur est dédié est de trop petites dimensions,
- le local poubelle présente de très petites dimensions et le stationnement des vélos ne garantit pas un accès aisé,
- les deux caves ne présentent qu'à peine un peu plus d'un m² de surface ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée pour installer la chambre et la salle de bain du duplex du bas respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant que la terrasse du bel-étage ne les respecte pas en ce qu'elle est aménagée au-delà de la profondeur des deux constructions voisines (l'immeuble de droite ne présentant qu'un rez-de-chaussée) ; que le nouvel escalier s'étend au-delà de la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que le balcon agrandi du logement du 1^{er} étage ne respecte pas le code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet propose la pose d'un claustra en bois ;

Considérant que le mur mitoyen rehaussé déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette intervention ne respecte pas les règles de l'art en matière de construction (claustra) ;

Considérant dès lors que cette situation n'est pas acceptable ;

Considérant la situation de l'immeuble à proximité de l'angle de l'îlot ;

Considérant que le projet ne propose pas d'emplacement de parking ;

Considérant que la couleur projetée des châssis (noir) n'est pas souhaitable pour ce bâtiment datant d'avant 1932 ;

Considérant la trop grande densité de logement, l'aménagement de piètre qualité des locaux communs, les dérogations en profondeur et le non-respect du code civil ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que proposée unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/562951/2015 (12)

- Localisation : Rue Verheyleweghen 8
- Objet : étendre l'immeuble sur deux niveaux en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle, modifier l'aménagement des deux logements, remplacer tous les châssis, isoler la façade arrière et démolir le réduit dans le jardin
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Véronique FAFCHAMPS-BURGRAEVE
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- Enquête : 09/12/2015 au 23/12/2015
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - s'opposent à l'aménagement de la terrasse
- s'opposent à toute intervention chez eux (n°10)
- demandent les mêmes matériaux pour les façades que le leur (n°6) et que les couvre-murs soient en pierre bleue
- la cuisine du 2^{ème} étage, à hauteur de notre chambre à coucher, n'est pas appropriée (n°6)
- demandent la confirmation que la sortie de la hotte se fait par la toiture

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et à agrandir l'immeuble présentant un gabarit R+2+T de manière à avoir un grand logement duplex en relation avec le jardin et un logement plus petit aux étages supérieurs (étendre l'immeuble sur deux niveaux en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle, modifier l'aménagement des deux logements, remplacer tous les châssis, isoler la façade arrière et démolir le réduit dans le jardin) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique 09/12/2015 au 23/12/2015 et que trois réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces plaintes portent essentiellement sur les nuisances du nouvel aménagement des logements, sur la terrasse du 2^{ème} étage ainsi que sur certains matériaux ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme n°4.743 délivré le 16/07/1935 attestent la présence de deux unités de logements dans l'immeuble (deux cuisines et deux toilettes en plus des pièces de vie et chambres) et que le permis d'urbanisme n°4.869 a été délivré le 22/10/1938 pour la construction d'un atelier en fond de parcelle ;

Considérant que l'immeuble est agrandi à l'arrière sur les deux niveaux inférieurs (rez-de-

chaussée et 1^{er} étage) ;

Considérant que ce nouveau volume présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme au rez-de-chaussée en ce qu'il dépasse l'immeuble de droite le plus profond ainsi qu'au 1^{er} étage en ce qu'il dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant néanmoins que la profondeur de l'immeuble en façade est déjà partiellement existante ;

Considérant que la rehausse des murs mitoyens est limitée vu la hauteur des murs mitoyens existants ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la suppression de l'atelier existant en fond de parcelle en mauvais état et non entretenu depuis de nombreuses années participe à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot étant donné qu'il est remplacé par une surface de pleine terre ;

Considérant que le logement du haut organisé également en duplex (au 2^{ème} étage et en combles) bénéficie d'une terrasse aménagée sur une partie de la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse respecte le code civil en matière de vues sans rehausse de murs mitoyens (retrait de 1.90m par rapport à la limite de propriété du côté du voisin de gauche n°10 et 0.60m en retrait du côté de la propriété du voisin de droite) ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'aménager le reste de la toiture plate en toiture végétalisée afin d'améliorer encore les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant que les chambres ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité en termes de surface (11.3 et 7.5m²) ;

Considérant que cette dérogation aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité est sollicitée ;

Considérant néanmoins que la motivation n'est pas acceptable vu les dimensions de cet espace sous toiture (les plans d'origine ne prévoyaient pas d'aménagement des combles) ;

Considérant qu'un aménagement proposant une chambre et une salle de bain est plus approprié ;

Considérant que si l'aménagement de deux logements peut être considéré comme acquis, leur réaménagement pour améliorer les conditions de confort et d'habitabilité est encouragé mais peut entraîner des nuisances pour les voisins (déplacement et multiplication des pièces d'eau) ;

Considérant que la sortie de la hotte de la cuisine n'est pas définie ; que cette sortie est interdite en application de l'article 90 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que tous les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris-brun simplifiés au niveau des divisions et avec double vitrage clair ;

Considérant que la façade arrière neuve et existante est isolée de manière à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que le matériau de parachèvement proposé est constitué de panneaux en fibre-ciment de deux teintes différentes (gris-beige et gris-brun) placés en damiers sur la façade ;

Considérant que l'utilisation de deux teintes donne un caractère important à l'intervention qui n'est pas souhaitable en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne proposer qu'une couleur uniforme;

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

- prévoir une isolation acoustique contre les murs mitoyens au niveau des pièces d'eau et des nouveaux escaliers (cuisines et salles de bain) ;
- prévoir la sortie de la hotte de la cuisine au 2^{ème} étage en toiture

- proposer un matériau de type brique ou un parachèvement de teinte uniforme pour la façade arrière ;
- aménager le reste de la toiture plate du 1^{er} étage en toiture végétalisée ;
- revoir l'aménagement du logement du haut dans le respect des normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme.
- revoir la division des châssis dans le respect de la typologie de la façade (prévoir des impostes).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 17h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/555146/2014 (13)

Localisation : Rue Fernand Mélard 20

Objet : régulariser la division de la maison unifamiliale en 2 logements et toutes les transformations, étendre le deuxième étage et aménager une terrasse en façade arrière, rehausser la façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS n°1 (09/09/1949)

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Rosalinda AYCINENA

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 : 09/12/2015 au 23/12/2015

Plaintes/Remarques : 7

Argumentation :

- nous nous opposons à l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage
- pourquoi ne pas imposer l'élévation du mur mitoyen en cohérence avec le restant du bâti ?
- un immeuble de trois logements ne correspond pas du tout à la typologie de l'endroit
- les normes d'habitabilité ne sont pas respectées
- toute dérogation se fait au détriment de la qualité de vie des voisins
- demandent le refus du permis d'urbanisme

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 se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'est pas contraire aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la division de la maison unifamiliale et à agrandir l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique 09/12/2015 au 23/12/2015 et que sept réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces plaintes portent essentiellement sur la division en plusieurs logements, sur les dérogations sollicitées, et sur l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage ;

Considérant que les plans du permis d'urbanisme n°7.120 délivré le 25/01/1950 attestent de la destination de magasin au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages de l'immeuble ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9.950 a été délivré le 25/07/1960 pour l'extension du rez-de-chaussée (atelier en relation avec le magasin) ainsi que pour l'extension du bel-étage

(salon-cuisine) ;

Considérant dès lors que la situation existante de fait, à savoir garage au rez-de-chaussée et trois logements aménagés dans l'immeuble ne correspond pas à la situation de droit ;

Considérant que l'escalier vers le jardin et la profondeur de construction (cour basse) repris dans les plans joints à la demande présentent des différences par rapport aux plans des permis d'urbanisme délivrés ; même le niveau actuel du terrain ne semble pas correspondre à ce qui est dessiné dans le permis d'urbanisme de 1960 ;

Considérant que le relief du terrain semble également avoir été modifié sur une hauteur supérieure à 0.50m, requérant dès lors un permis d'urbanisme ;

Considérant que les documents joints à la demande ne permettent pas de confirmer la présence de trois logements dans l'immeuble sans qu'il ait été nécessaire d'effectuer des travaux structurels (perçement du mur entre les chambres du 2^{ème} étage, placement d'un escalier entre le 2^{ème} étage et les combles) ;

Considérant que la présente demande vise à réaménager l'ensemble de l'immeuble en vue de le diviser en deux unités de logements en projetant diverses modifications de volume aux étages différents ;

Considérant que le projet propose :

- Le maintien du garage existant au rez-de-chaussée avant lié à l'appartement du 1^{er} étage ;
- L'aménagement d'un logement situé au 1^{er} étage : séjour avec cuisine ouverte, accès aux sanitaires (wc, salle de douche et local technique), une chambre donnant accès à un petit bureau, qui bénéficie de l'arrière du rez-de-chaussée comprenant un espace atelier-cave, une buanderie-débarras et un wc ;
- L'aménagement d'un second logement dont la porte d'entrée est placée sur le palier du 1^{er} étage, privatisant le reste de la cage d'escalier, comprenant au 2^{ème} étage, un wc accessible depuis le palier, un séjour et une cuisine et dans les combles accessibles par un nouvel escalier placé à l'avant deux chambres, une salle de bain et un local technique ;

Considérant que deux locaux communs de petites dimensions (dont un sous l'escalier) sont prévus sans en donner la destination ;

Considérant que les étages inférieurs du logement du bas ne sont pas reliés d'une autre manière qu'en empruntant l'escalier des communs ;

Considérant dès lors que rien ne peut confirmer que cet espace ne soit effectivement relié au logement, il peut constituer une entité indépendante à lui seul ;

Considérant qu'un nouvel escalier extérieur vers le jardin est prévu depuis les pièces de vie de l'appartement ;

Considérant que celui-ci déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur étant donné qu'il se situe au-delà des profondeurs des deux immeubles contigus ;

Considérant que l'appartement du haut est organisé en duplex avec les pièces de vie au 2^{ème} étage et les pièces de nuit en combles ;

Considérant de plus que des brise-vues sont placés de part et d'autre de l'espace accessible et que le reste de la toiture est définie comme « toiture verte » ;

Considérant que des extensions sont également prévues au 2^{ème} étage et en toiture ;

Considérant que celle du 2^{ème} étage respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur mais que la terrasse telle que proposée déroge à ces mêmes prescriptions étant donné qu'elle se situe au-delà des profondeurs des deux immeubles contigus ;

Considérant que l'intervention en toiture déroge également au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture vu que son profil dépasse les profils des deux immeubles contigus ;

Considérant qu'une des deux chambres de l'appartement du haut ne respectant pas les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface (12.20 et 13.45m²) ;

Considérant que l'aménagement projeté n'est pas optimal dans le sens où :

- la demande ne répond pas aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de locaux communs pour les immeubles à logements multiples,
- l'appartement qui bénéficie du jardin se développe essentiellement au bel-étage,
- le rez-de-chaussée peut fonctionner comme entité indépendante,
- des interventions de volume impliquant des dérogations tant en profondeur qu'en profil de toiture permettent l'aménagement d'un second appartement ;

Considérant que si le principe de la division peut être envisagé, le projet tel que présenté n'est pas acceptable ;

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

Les dérogations sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 425 de la séance du 08/01/2016 à 18h00

Demande de permis d'urbanisme PU/563134/2015 (14)

Localisation : Avenue Albert Jonnart de 1 à 3

Objet : régulariser les transformations intérieures et extérieures, le remplacement des châssis, l'aménagement d'un espace bureau et de 3 logements

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

Demandeur : S.A. IMMO 3L représentée par Madame Denise DECKEYSER

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

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE unanime dans l'attente d'une visite sur place et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.