

**COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE**

**Procès-verbal de la réunion du vendredi 18/11/2016
Proces-verbaal van de vergadering van vrijdag 18/11/2016**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/606442/2016 (1)

Localisation : Boulevard de la Woluwe 70

Objet : modifier les entrées de parking, les abords et construire une rampe d'accès au premier étage du deck parking 89 côté boulevard de la Woluwe

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. Investissement Foncier Woluwe Shopping Center représentée par Monsieur William DE TROIJ

Motifs : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 09h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/601945/2016 (2)

- Localisation : Chaussée de Roodebeek 258
- Objet : transformer et aménager un immeuble en un espace de bureaux et deux logements de transit pour le CPAS
- 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 : CPAS de Woluwe-Saint- Lambert représenté par Monsieur Grégory JACQUES
- 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)
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 : 20/10/2016 au 03/11/2016
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : Soulève les points suivants (voisine du 258) :
- patios, enseigne, isolation acoustique et épaisseur des murs, rampe extérieure, impact de l'ensoleillement au nord, hauteur du mur mitoyen
 - souhaitent que le maximum soit fait pour permettre aux eaux de percoler (végétaliser la terrasse du deuxième étage)
 - mettent en doute la viabilité des arbres plantés dans les deux patios

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à transformer et à aménager un immeuble en un espace de bureaux et deux logements de transit pour le Centre Public d'Action Sociale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2016 au 03/11/2016 et que trois lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que la demande prévoit une rénovation lourde du bâtiment, la suppression du commerce au rez-de-chaussée pour y mettre un équipement (bureaux du centre public d'action sociale accessibles au public), et la division de l'appartement existant en deux appartements en

construisant des annexes en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle construction au rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné que :

- Les terrains avoisinants sont également construits,
- La rehausse du mur mitoyen de droite (voisin n°256), qui est actuellement rehaussé partiellement en blocs de béton non conformes au code civil, est limitée à une hauteur de 0.78m,
- La présence de deux patios de pleine terre,
- La présence des toitures vertes ;

Considérant que deux logements de transit (1 appartement de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres) sont aménagés aux étages ; que l'annexe existante sera entièrement démolie et qu'un nouveau volume sera construit ;

Considérant que les logements sont confortables, tendent à répondre aux normes actuelles en termes de superficie et d'éclairage, et profitent des grandes baies en façade arrière qui permettent un aménagement qualitatif ;

Considérant que des locaux privatifs et des caves sont prévus en sous-sol ;

Considérant que la demande maintient la façade actuelle ; que des nouveaux châssis en bois peints en noir sont prévus en façade avant ; que cette couleur apporte une touche contemporaine à l'ensemble, en respectant néanmoins la qualité architecturale du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension aux étages en façade arrière est plus haute et plus profonde que 3m par rapport au voisin le plus bas et le moins profond et en ce que l'extension dépasse en hauteur le profil du voisin le plus haut ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables étant donné :

- la qualité architecturale de l'intervention,
- le caractère accessoire de la dérogation en hauteur par rapport au bâtiment le plus bas (+/- 40cm),
- le recul latéral de +/-2.90m de la limite mitoyenne avec le n°260,
- que le mur mitoyen avec le voisin de gauche n'est pas rehaussé (démolition de l'annexe existante) ;
- la faible rehausse du mur mitoyen de droite de 1.05m et la présence des annexes à plusieurs étages chez le voisin de droite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que la hauteur des lucarnes en façade avant est plus haute que 1.25m ; que cette dérogation est acceptable étant donné ;

- leur faible largeur,
- leur esthétique,
- l'alignement sur les baies des étages inférieurs,
- la présence de deux lucarnes existantes de taille comparable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 36 du Titre VI du règlement régional d'urbanisme en

ce que l'enseigne n'est pas située à minimum 0.50m de la limite mitoyenne ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu la composition de la façade au rez-de-chaussée et la présence des bandes en briques de ton blanc émaillé ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de l'épaisseur faible des murs ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE unanime en l'absence d'un représentant de Bruxelles Développement Urbain – direction urbanisme à condition de verduriser la toiture plate du dernier étage.

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

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 436 van de vergadering van 18/11/2016 om 10h00.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/593044/2016 (3)

<u>Ligging</u> :	Marcel Thirylaan van 204 tot 208
<u>Ontwerp</u> :	wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning PU/542644/2015 en heraanleggen van de gemene binnentuin
<u>Zonering</u> :	Gew.B.P. : administratiegebied Bijzonder bestemmingsplan. : nihil Verkaveling : nihil;
<u>Aanvrager</u> :	N.V. HOME INVEST BELGIUM Mevrouw Sophie LAMBRIGHS
<u>Motieven</u> :	toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
<u>Onderzoek</u> :	van 20/10/2016 tot en met 03/11/2016
<u>Klachten/Opmmerkingen</u> :	0
<u>Argumenten</u> :	nihil
<u>Advies</u> :	

Gezien het goed zich bevindt in een administratiegebied van het gewestelijk bestemmingsplan van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning PU/542644/2015 en het heraanleggen van de gemene binnentuin betreft ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen 20/10/2016 tot en met 03/11/2016 en dat geen bezwaarschriften werden ingediend ;

Overwegende het huidige binnenplein zich situeert bovenop een ondergrondse parking; dat er geen wijzigingen worden voorzien ter hoogte van de inrit of ter hoogte van de ondergrondse parking zelf;

Overwegende dat de huidige buitenaanleg weinig kwalitatief is, en dat er weinig groene oppervlaktes voorzien zijn;

Overwegende dat de huidige aanvraag eveneens het vellen van 7 bomen omvat; dat het vellen van deze wordt gecompenseerd door de aanplant van 46 nieuwe bomen;

Overwegende dat er zoveel mogelijk groenzones voorzien worden op het dak van de parking, met behoud van de eerder toegestane parkeerplaatsen in openlucht en met behoud van verschillende voetgangerspaden;

Overwegende dat de nieuwe groenzones een voldoende hoge substraatlaag krijgt, waardoor op verschillende plaatsen een diverse en intensieve groenaanleg mogelijk wordt;

Overwegende het positieve advies van de brandweer;

Overwegende de sterke verbetering van de kwaliteit van het binnengebied:

GUNSTIG ADVIES unaniem in afwezigheid van de gemachtigde ambtenaar

Overwegende dat in toepassing van artikel 126§6 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening en gezien de afwezigheid van de gemachtigde ambtenaar in de overlegcommissie, deze

geacht wordt in te stemmen met de aanvraag indien hij binnen acht dagen na ontvangst van het doorgestuurde aanvraagdossier, niet uitdrukkelijk zijn beslissing heeft meegedeeld om zijn advies uit te brengen.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 10h45.

Demande de permis en vue de lotir LPFUC/564173/2015 (4)

Localisation : Avenue Marcel Thiry 204

Objet : lotir le terrain pour la construction d'un immeuble à appartements

Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. HOME INVEST BELGIUM représentée par Monsieur et Madame Johan et Sophie VAN OVERSTRAETEN-LAMBRIGHS

Motifs : application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)

application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

- il est essentiel de rappeler que le projet est en intérieur d'îlot (emprise au sol, gabarits...)
- malgré la suppression du dernier étage, le nombre de logements reste inchangé (densité trop importante)
- mettent en doute la véracité du chiffre de la superficie de zone perméable
- souhaitent voir envisager d'autres utilisations des eaux de pluie
- nous voudrions que le maximum de toiture plate soit végétalisé (situation en bordure de zone inondable)
- l'utilisation d'un parking par des bureaux et par des logements est bien différentes (heures de passage et de fréquence)
- une réflexion sur l'accès au parking est nécessaire (cohabitation avec les piétons et cyclistes)
- ce quartier mérite de trouver une véritable mixité (commerces, services...)
- le projet reste trop important en intérieur d'îlot et demandent à la commission de concertation d'émettre 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 que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/06/2015 au 18/06/2015 et que 3 réclamations ont été introduites ;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 03/07/2015, libellé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que ce nouveau lot présente une surface de 2484 m² 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 m² en forme de L,
- Une surface maximale bâtie totale hors-sol de 5950 m²,
- 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 m²,
- Une zone de cours et jardins de 1020 m²,
- Une zone de recul minimum de 139 m²,
- Une zone de construction en sous-sol de 123 m²,
- Un P/S de 2,39,
- Un taux d'imperméabilisation de 53,7% ;

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

Considérant que celles-ci portent essentiellement sur :

- L'atteinte à l'intérieur d'îlot vu la circulation et le stationnement prévus,

- La hauteur de la construction et le nombre d'emplacements couverts trop importants,
- La trop forte densité,
- Le taux d'imperméabilisation trop élevé ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS D'UN DÉFAVORABLE 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. »

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

Considérant que la demande modifiée une première fois a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 15/04/2016, libellé comme suit :

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

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

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

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'enquête publique du 17/03/2016 au 31/03/2016 :

- En application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- En application de la prescription particulière 7.4. du plan régional d'affectation du sol, le projet étant situé en zone administrative (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant),

- En application de l'art. 147 du code bruxellois de l'aménagement du territoire :le projet étant soumis à la réalisation d'un rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;
- En application de l'art. 153 §2.al 2&3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le projet dérogeant à l'article 5.2 du règlement communal sur la bâtisse pour ce qui est du revêtement des façades (enduit-crépi);

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

Considérant que la superficie du terrain a été changée (accroissement de 2m²) sans que cet accroissement ait été expliqué ;

Considérant que le programme adapté prévoit :

- La construction d'un immeuble de 55 logements maximum, d'une superficie maximale hors-sol de 5.309m² (au lieu de 68 logements et 5.950m²);
- Un parking souterrain aux niveaux -1 et -2 (émergeant partiellement en raison du relief du terrain) de 55 emplacements maximum (au lieu de 68) ;
- La création d'une voirie privative avec un bande de circulation de 4m de large et un trottoir, le long de laquelle cinq emplacements de stationnement sont prévus (au lieu de 10) ;
- La possibilité d'implanter des affectations secondaires reprises à l'article 3.1.2 du cahier des prescriptions littérales ;
- une superficie maximale bâtie au sol de 832 m² au lieu de 850m² ;
- un gabarit de R+6 au lieu de R+7 ;
- Le rapport plancher/sol de 2,13 au lieu de 2,39;
- Le coefficient d'occupation du sol de 33% au lieu de 34,22;
- Le taux d'imperméabilisation de 48% au lieu de 53,70%;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que plusieurs points doivent encore être précisés ;

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

Considérant que le demandeur a, une seconde fois, sollicité l'application de l'article 177/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier du 24/06/2016, suite au second avis défavorable de la commission de concertation du 15/04/2016 ;

Considérant que la demande modifiée une deuxième fois a été soumise à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 7.4. du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant),
- application de l'art. 147 du code bruxellois de l'aménagement du territoire : demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques,
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses),
- application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 et que 2 réclamations ont été introduites ;

Considérant que la demande modifiée propose :

- la superficie maximale bâtie totale passe de 5.309m² à 4.491m² ;
- la superficie maximale bâtie au sol (logement) passe de 832m² à 792m² ;
- la superficie maximale bâtie totale au sol passe de 1.183m² à 1.007m² ;
- le rapport plancher/sol passe de 2,13 à 1,81 ;

Considérant que le nombre maximal de logements (55), le nombre maximal d'emplacements de parking (55) et le taux d'imperméabilisation (48%) restent identiques ;

Considérant que d'autres affectations que le logement peuvent être envisagées comme affectations secondaires tels que l'équipement ou le bureau, ce qui est correctement précisé dans les prescriptions ((6.1.2) ;

Considérant que la prescription 6.3.4 prévoit que les toitures sont soit non accessibles soit de type terrasse mais l'obligation de traiter les toitures non accessibles en toitures verdurisées n'est pas claire (imposé par le règlement régional d'urbanisme à partir de 100m²), ce qu'il y a lieu de corriger ;

Considérant que la prescription 6.3.4 prévoit une éventuelle dérogation au règlement régional d'urbanisme titre I article 8 (hauteur) : si le gabarit du permis d'urbanisme est moins haut que le gabarit maximum, des locaux techniques pourront dépasser de maximum 1m ;

Considérant que parmi les matériaux prévus, figurent l'enduit et le crépi pour lesquels une dérogation au règlement communal sur la bâtisse est sollicitée ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu le niveau de performances énergétiques à atteindre pour une nouvelle construction d'immeuble affecté au logement ;

Considérant qu'une nouvelle zone intitulée « zone de petits édicules logistiques » est créée en bordure de voirie et définie dans la prescription 8.5 ;

Considérant que de manière générale, les documents graphiques et les prescriptions ont été adaptés et modifiés de manière à répondre aux remarques émises par la commission de concertation du 15/04/2016, ce qui permet une lecture et une compréhension plus aisée ;

Considérant que la hauteur maximale a été réduite de 85,50m à 83,50m ;

Considérant dès lors que la hauteur maximale de la future construction en intérieur d'îlot est inférieure à celles des bâtiments à front de l'avenue Marcel Thiry ;

Considérant que le volume capable a été légèrement réduit et propose des gradations marquées répondant aux remarques émises dans les avis précédents, permettant une meilleure adaptation à la déclivité du terrain ;

Considérant dès lors que le ratio entre la distance entre les façades et les limites parcellaires et la hauteur de la construction est légèrement diminué ;

Considérant que le dossier est accompagné d'un relevé de géomètre du terrain à conserver comme document du permis de lotir ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que devra être joint au permis de lotir le document notarial de servitude de passage des véhicules du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente sur la parcelle mitoyenne ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme le 18/12/2014 ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- adapter la prescription 6.3.4 en ce qui concerne les toitures verdurisées
- reculer la zone d'implantation de petits édicules logistiques en respectant un recul similaire à celui du voisin de gauche

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/581042/2015 (5)

Localisation : Rue Vervloesem 117

Objet : diviser la maison unifamiliale en deux logements, construire des extensions à l'arrière, isoler, crépir et modifier les façades

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPA N° 6 BIS du 10/09/1966
Lotissement : néant;

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

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 qu'elle se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°6 bis approuvé le 10/09/1966 ;

Considérant que la demande a pour objet la division de la maison unifamiliale en immeubles comptant deux logements :

- un appartement en duplex (rez-de-chaussée + 1er étage) avec une chambre,
- un appartement en duplex (2^{ème} étage + combles) avec deux chambres ;

Considérant que pour ce faire, un agrandissement de volume est prévu à l'arrière sur deux niveaux ;

Considérant que la demande vise également à isoler par l'extérieur les façades à rue (à partir du 1^{er} étage) et arrière par le placement d'un isolant et d'un enduit afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ; que la façade à rue est retravaillée ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande présente plusieurs dérogations :

- dérogation à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture - hauteur),

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol),
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Considérant qu'en termes de gabarit, la nouvelle extension dépasse de quasi 5m l'immeuble de gauche le moins profond et dépasse l'immeuble de droite le plus profond (de 0.56m) au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle dépasse également les profondeurs des deux immeubles voisins au niveau du premier étage ;

Considérant que ces dépassements sont très importants même s'ils restent dans la zone de construction de 15m prévue au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'ils impliquent la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre afin de garantir une hauteur sous plafond suffisante dans la nouvelle extension (2.50m) dont le sol se situe quelques marches plus haute que le reste du rez-de-chaussée ;

Considérant que deux espaces vélos sont créés, mais qu'ils présentent une longueur inférieure à 1.50m ;

Considérant que les autres locaux communs décrits dans le titre II du règlement régional d'urbanisme ne sont pas prévus ;

Considérant que les dérogations sollicitées en termes de gabarit sont trop importantes ;

Considérant que le projet déroge également en termes de matériaux (enduit et cèdre) mais que cette dérogation est secondaire et vise à modifier la composition actuelle de la façade ; que cette dérogation pourrait être acceptable ;

Considérant qu'une dérogation au plan particulier d'affectation du sol est sollicitée car la corniche débordante est supprimée vu les autres transformations apportées à la façade à rue ;

Considérant néanmoins que plusieurs immeubles voisins conservent cet élément ;

Considérant qu'une dérogation aux normes minimales d'habitabilité est demandée en ce qui concerne la hauteur sousplafond de la cuisine (2.30m) ;

Considérant que si le principe de diviser l'immeuble en deux logements est défendable, la demande telle que présentée présente trop de dérogations, que celles en termes de gabarit sont trop importantes et que les locaux communs ne sont pas suffisants pour permettre une division en deux appartements ;

AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté.

Les dérogations demandées sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/590341/2016 (6)

Localisation : Rue Dries 175

Objet : modifier la destination de l'imprimerie en logement avec transformations en conservant le logement existant à l'étage et dans les combles de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jean-Paul CHONQUEREZ

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

Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à la mise en place d'un système de climatisation

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 modifier la destination de l'atelier d'imprimerie situé au rez-de-chaussée de l'immeuble en un logement ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant qu'un précédent permis n°19.480 a été délivré en date du 10/03/2011 pour changer l'affectation d'un atelier d'imprimerie en habitation et à rehausser partiellement d'un étage l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre dans les délais ;

Considérant que la demande actuelle maintient le programme de la demande précédente (création d'un logement au rez), sans créer de rehausse d'un étage en intérieur d'îlot ;

Considérant la présence de cave pour chaque logement et le maintien d'un espace garage comportant un emplacement de parking pour chaque logement et la création d'un local vélo ;

Considérant que le logement existant au premier étage et dans les combles sera maintenu ; que le volume existant du bâtiment ne sera pas agrandi ;

Considérant que de nouveaux apports de lumière et de ventilation seront créés à l'aide de patios et d'une verrière ;

Considérant que la largeur de la terrasse autorisée dans le précédent permis est diminuée afin de permettre la réalisation du patio 2 ; que par contre la profondeur a été augmentée ; que la terrasse est alignée avec la façade arrière du bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la façade arrière du voisin de droite sans prévoir un recul latéral de 3m ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné :

- le respect du code civil,
- l'absence de plaintes pour la terrasse,
- la présence d'un écran vert,
- la faible taille de la dérogation ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce qui concerne la construction du mur de jardin sur la mitoyenneté, que la séparation avec le voisin de droite n°177, composée d'une palissade en béton, sera démolie afin d'y construire un mur mitoyen en maçonnerie d'une hauteur de 180 cm ;

Considérant l'aménagement extérieur de la terrasse et de paliers permettant une transition progressive entre le rez-de-chaussée et le niveau du jardin ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la presque totalité de la toiture plate sera traitée en toiture végétale, qu'une toiture verte est appropriée dans ce cas, non seulement pour son aspect esthétique mais également comme isolation thermique ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'installation technique en toiture ; qu'en effet, une installation technique sera placée en toiture plate pour ventiler et assurer l'assèchement de l'air du local de piscine ;

Considérant que cette installation n'a pas été détaillée dans les plans et coupes ; qu'il y a dès lors lieu de détailler cette intervention en plan, coupe, matériaux ; qu'il y a également lieu de l'installer le plus loin possible des mitoyens ;

Considérant que le permis d'environnement pour l'exploitation de l'imprimerie est expiré, et qu'une mise à jour est demandée en environnement ;

Considérant qu'il y a également lieu de vérifier si ce type d'installation nécessite une autorisation préalable en environnement (permis d'environnement ou déclaration)

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

- détailler et dimensionner le système d'assèchement de l'air prévu pour la piscine ;
- placer ce système le plus loin possible des limites mitoyennes, pour qu'il soit le moins contraignant ;
- spécifier la nature des traits, dessinés en façade côté jardin, au-dessus du nouveau mur mitoyen en maçonnerie d'une hauteur de 180 cm ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/597699/2016 (7)

Localisation : Rue des Déportés 14

Objet : démolir l'annexe arrière (R+1), construire en façades latérale et arrière une extension (R+1) et modifier la façade à rue de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Patrick et Raphaëlle de Cartier d'Yves - de Maere d'Aertrycke

Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir l'annexe arrière (R+1), à construire en façades latérale et arrière une extension (R+1) et à modifier la façade à rue de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'aucune réclamation n'a été introduite dans les délais ;

Considérant que la maison actuelle est composée de quatre chambres, une salle de bains, une cuisine, un living et une salle à manger ; que la demande propose un agrandissement de 88m² avec un programme très chargé ;

Considérant néanmoins que la superficie des locaux avec une hauteur sous plafond de moins de 2.20m n'a pas été comprise dans les superficies existantes, telles que définies par le règlement d'urbanisme ;

Considérant en effet que la demande vise plus précisément à rénover totalement la maison et à construire une extension sur deux niveaux en façade latérale et en façade arrière, pour permettre de :

- augmenter le nombre de chambres de 4 à 5,
- rajouter un bureau,
- augmenter le nombre de salles de bains de 1 à 2,
- augmenter le nombre de wc de 1 à 3
- rajouter un local à vélos,
- créer un nouveau hall d'entrée,
- créer un nouveau local technique,
- modifier et agrandir la cuisine,
- rajouter une salle de jeu ;

Considérant que la nouvelle construction est implantée sur la mitoyenneté ; que la maison voisine de gauche est implantée avec un recul ;

Considérant que le recul latéral actuel de la maison existante est supprimé pour y construire l'extension, ce qui est en dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et que cette implantation ne répond pas au bon aménagement des lieux étant donné :

- les faibles reculs latéraux du bâtiment voisin de gauche (n°16) et de la maison actuelle par rapport à la limite mitoyenne,
- l'impact de l'intervention au niveau de la luminosité sur la zone latérale du n°16; qu'en effet la distance entre façades est actuellement 3.13m, ce qui doit être maintenu sur la plupart de la profondeur de la maison,
- la qualité architecturale de la maison de gauche, présentant une façade latérale soignée, détaillée et présentant plusieurs fenêtres,
- la présence d'un porche d'entrée au coin de la maison n°16, renforçant ainsi l'importance du maintien des reculs suffisants ;

Considérant que l'extension en façade avant présente peu de qualités architecturales ;

Considérant néanmoins qu'une petite intervention ponctuelle de +/- 4.50m de profondeur le long de la mitoyenneté pourrait s'envisager vu la présence du pignon aveugle, ce qui permettra de réorganiser la circulation et de retrouver plus d'espace habitable d'une taille confortable ;

Considérant que l'extension en façade arrière est trop profonde, vu son implantation sur la mitoyenneté ;

Considérant néanmoins qu'une extension à l'arrière est envisageable vu la présence d'un grand mur d'attente à droite de la parcelle et en tenant compte d'un recul latéral suffisant de 1.90m à gauche qui permettra un meilleur éclairage naturel des pièces ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension à l'arrière dépasse le profil des deux voisins en hauteur et en profondeur ;

Considérant que les dérogations sont acceptables par rapport au voisin de droite vu leur faible taille, mais que le dépassement du profil du voisin de gauche ne l'est pas, vu l'implantation inadaptée des extensions ; qu'un recul latéral est dès lors nécessaire ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme en ce que la demande prévoit une finition en crépi sur isolant, sans néanmoins dépasser l'alignement en façade ; que cette dérogation est néanmoins acceptable vu le respect de l'alignement, et les qualités techniques de ce type de revêtement sont meilleures actuellement ;

Considérant que la demande déroge à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de façade de l'extension latérale est plus basse que les hauteurs des corniches des bâtiments voisins ; que cette dérogation pourrait être acceptable moyennant une réduction en

profondeur de cette annexe et un traitement de façade plus qualitatif ;

Considérant de tout ce qui précède que le programme demandé est très important et que la volumétrie proposée ne s'intègre pas dans le cadre bâti ; que dès lors la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Les dérogations sollicitées sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/544690/2014 (8)

Localisation : Avenue Hippocrate 10

Objet : transformer le sous-sol existant (service de médecine physique), ajouter un couloir de liaison fermé, placer 5 nouveaux châssis en façade Est et ajouter une verrière sur la toiture existante au rez-de-chaussée du complexe

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : 45 du 24/07/1973
Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. CLINIQUES UNIVERSITAIRES SAINT-LUC représentée par Monsieur Paul VAN VYVE

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

Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n° 45 «Université» du 24/07/1973 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à réaménager une partie des locaux existants au niveau -1 pour y installer le nouveau Service de Médecine Physique, à ajouter un couloir fermé, à ajouter une verrière sur la toiture existante au rez-de-chaussée et à remplacer 5 châssis en façade Est ;

Considérant que l'accroissement des mètres carrés (320m²) ne se fait que par la création d'un couloir de liaison entre les deux parties du projet et des locaux techniques ;

Considérant que le projet vise également à réaliser une nouvelle piscine dans le bâtiment existant et qu'aucune description de celle-ci n'a été réalisée ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un local technique pour le traitement d'eau de la piscine sous la rampe d'accès au niveau -2 ;

Considérant qu'étant donné que la piscine n'a pas fait l'objet du précédent permis d'urbanisme n°19748 du 01/03/2012, qu'il y a lieu de mieux détailler cette intervention en plan et en coupe et de se mettre en conformité avec Bruxelles Environnement en ce qui concerne le permis d'environnement ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun parking supplémentaire, et que ce point déroge au plan particulier d'affectation du sol n°45, article 1.6 ;

Considérant qu'un accord a été conclu avec la commission d'urbanisme et d'architecture de

l'Université catholique de Louvain sur un projet de réaménagement du parking du personnel ;

Considérant que la nature des travaux ne vise pas à modifier le volume existant et que seules des transformations intérieures ont lieu ;

Considérant que cet aménagement intérieur ne concerne que la circulation et qu'il n'implique pas une augmentation de fréquentation de personnes ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le demandeur a confirmé en séance le fait de réaliser une coupe supplémentaire permettant de fournir les informations relatives à la réalisation de la piscine ainsi que ses dimensions ;

Considérant de tout ce qui précède que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux :

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

Bruxelles Développement Urbain – direction de l'urbanisme s'abstient.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 1.6 du plan particulier d'affectation « PPA 45 » est acceptée 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° 436 de la séance du 18/11/2016 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/559313/2015 (9)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 400
Objet : régulariser la construction d'une annexe arrière au 1er étage de la maison unifamiliale et démolir le garage existant en vue de construire un neuf au même endroit
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Hubert SCHICHT
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

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 d'une part, à régulariser la construction d'une extension arrière au premier étage et d'autre part, à démolir le garage existant pour en reconstruire un neuf au même endroit ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme vu que le nouveau garage se situe au-delà de la construction voisine ;

Considérant que l'extension au premier étage avait pour objectif d'ajouter une salle de bains à la maison unifamiliale ;

Considérant que cette extension ne présente pas de dérogation au règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit puisqu'elle ne dépasse le profil de la maison voisine de droite que de 2m et qu'il n'y a pas de construction directement contiguë à gauche ;

Considérant de plus que ce volume existe depuis de nombreuses années ;

Considérant que la demande vise également la démolition du garage réalisé sans autorisation en vue de construire un nouveau volume légèrement plus en arrière, de plus petites dimensions et dont les façades sont perpendiculaires aux limites du terrain ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction légère en bois avec une toiture légèrement en pente n'impliquant aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant en effet que le propriétaire vient d'acquérir une parcelle de terrain appartenant avant à la commune (voir lot 1 sur le plan joint à la demande) ;

Considérant que cette partie de terrain se situe dans le prolongement de la propriété et sera affectée en jardin ;

Considérant que le garage est accessible latéralement par l'avenue du Verseau ;

Considérant que cette réalisation permet à la maison unifamiliale de disposer d'un emplacement de parking sur sa propriété ;

Considérant néanmoins que l'auvent placé en façade arrière n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette installation dépasse les murs mitoyens de part et d'autre, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de le supprimer ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de supprimer l'auvent placé en façade arrière et de sécuriser le châssis au 1^{er} étage.

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/600332/2016 (10)

Localisation : Avenue J.P. Rullens 1

Objet : aménager 3 logements supplémentaires et rehausser l'immeuble

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

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

Lotissement : néant;

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

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

dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

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

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

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

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :

- nous ne donnons pas notre accord sur la demande d'isoler le mur mitoyen sur notre propriété

- émettent des réserves quant à l'ajout d'un quatrième étage (mitoyen fort imposant)

- le garde-corps au troisième étage devrait s'arrêter à la terrasse

- nos lucarnes (Tomberg 101) ne sont pas renseignées sur les plans (impact)

- quel type de toiture verte est-il prévu ?

- rehaussements très grandes

- souhaitent un état des lieux

- densité et hauteur importantes

- vue plongeante sur l'intérieur d'îlot et les jardins (perte d'intimité)

- demandent à la commission de concertation d'envisager un projet avec une hauteur moindre (suppression du dernier étage)

Avis :

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

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

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'hôtel communal, classé en date du 22/09/1994;

Considérant que la demande vise à aménager trois logements supplémentaires et à rehausser l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2016 au 03/11/2016 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

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

Considérant les gabarits divers dans les environs directs :

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

Considérant que la demande supprime la toiture et prévoit la construction de deux étages supplémentaires avec des reculs progressifs pour pouvoir y mettre trois appartements supplémentaires ;

Considérant qu'actuellement l'immeuble comporte cinq appartements de deux chambres et quatre emplacements de parking au rez-de-chaussée ; que le projet ne prévoit pas de locaux communs, de caves ni de garages supplémentaires pour les nouveaux appartements ;

Considérant que les appartements proposés ont de belles superficies et disposent de terrasses en façade avant ; que le projet induit néanmoins une densification trop forte, sans améliorer la conformité de l'immeuble aux normes actuelles, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4, 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et au titre B du plan particulier d'affectation du sol n°1 du 09/09/1949 en ce que la hauteur de la façade avant est plus haute que les hauteurs des façades voisines et dépasse la hauteur maximale (entre 9m et 13m) telle que définie au plan particulier du sol et en ce que la hauteur et la profondeur de l'extension dépassent largement les profils des bâtiments voisins ;

Considérant que la taille des dérogations en ce qui concerne la hauteur et la profondeur n'a pas été clairement dessinée en coupe (manque le profil du bâtiment situé avenue J.P. Rullens n°3) ;

Considérant qu'une rehausse le long du Tomberg n'est pas acceptable, étant donné :

- Les gabarits avoisinants de R+2+T,
- La forte pente de la rue,
- Le fait que le gabarit du bâtiment qui fait l'objet de la demande est déjà le gabarit le plus haut dans ce tronçon,
- La forte visibilité de la rehausse du mur pignon depuis la rue ;

Considérant que même si le principe d'une rehausse est acceptable, la volumétrie proposée ne l'est pas ; qu'une rehausse partielle est envisageable le long de l'avenue Rullens moyennant une forte réduction de gabarit ;

Considérant également que le nombre et la taille des dérogations sollicitées doivent être diminués ;

Considérant en effet que :

- Tant la rehausse en façade arrière (dépassement en hauteur et en profondeur des profils mitoyens, aucun retrait prévu, rehausse de corniche de deux étages par rapport aux voisins) que la rehausse en façade avant (peu de reculs en façade, pas de reculs latéraux,...) sont trop importantes ;
- La rehausse des murs mitoyens ne répond pas au bon aménagement des lieux, vu leur taille, leur visibilité et le dépassement exagéré des gabarits mitoyens ;

Considérant que la demande propose un revêtement en crépi de ton clair, objet d'une dérogation à l'art.12 du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer un autre revêtement étant donné :

- La situation du bâtiment dans la zone de protection de la maison communale,
- L'absence de ce type de matériau dans les environs et le souhait de garder la cohérence en termes de matériaux dans ce quartier ;

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

Les dérogations demandées sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 16h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/601486/2016 (11)

Localisation : Rue Kelle 48A

Objet : rénover la toiture et la façade avant, modifier la lucarne existante et régulariser la terrasse et l'escalier extérieur de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Anne-Cécilie ADSERBALLE

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 - lucarnes)

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 : 20/10/2016 au 03/11/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover la toiture et la façade avant, à modifier la lucarne existante et à régulariser la terrasse et l'escalier extérieur de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier existant extérieur ainsi que la terrasse dépassent les deux constructions voisines ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de la lucarne dépassera les 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur projetée de la nouvelle lucarne sera supérieure à 1m25 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial mitoyen ;

Considérant que la demande vise à rénover la toiture et la façade avant, à modifier la lucarne existante et à régulariser la terrasse et l'escalier extérieur de l'immeuble ;

Considérant que le rez-de-chaussée n'a pas été modifié ;

Considérant que la terrasse existante ainsi que l'escalier extérieur ont été modifiés ;

Considérant que cette terrasse ainsi que l'escalier dépassent les deux constructions voisines ce qui entraîne une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant cependant que l'escalier est situé au centre de la parcelle et est donc en recul latéral par rapport aux deux constructions voisines ;

Considérant de plus qu'une voie carrossable sépare l'escalier du voisin de droite ;

Considérant que les nuisances ont été réduites au maximum ;

Considérant que cet escalier relie les pièces principales de vie au jardin de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à transformer la lucarne située dans le versant avant de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur de la lucarne sera augmentée et passera de 1m10 à 1m79 ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme car sa hauteur dépassera 1m25 ;

Considérant cependant qu'augmenter la hauteur de la lucarne permettra un plus grand apport de lumière naturelle et une hauteur sous combles plus acceptable ;

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

Considérant qu'un nouvel habillage en zinc sera prévu ;

Considérant que la lucarne dépassera les 2/3 de la largeur totale de façade ;

Considérant que cette lucarne est en dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est néanmoins acceptable car l'intervention ne nuit pas à l'esthétique de l'immeuble et a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les tuiles de toiture seront également remplacées ; que le parement existant sera également remplacé car la pierre actuelle se détache ;

Considérant que les châssis existants sont maintenus ; que néanmoins le châssis au 2^{ème} étage à gauche a été modifié sans permis préalable et que les divisions ne sont plus les mêmes ;

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

En application de l'article 126/6 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire la dérogation à l'article 4, titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'article 6 du titre I du RRU (toiture-lucarnes) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/597528/2016 (12)

Localisation : Avenue Marie-José 161

Objet : régulariser l'aménagement d'un garage et étendre l'immeuble unifamilial

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Damien et Marie HORRIE

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

Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demandent à la commission de concertation d'obtenir des garanties quant à l'utilisation de la pièce en tant que garage (étroitesse de la porte et manque de longueur)

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un garage et à étendre l'immeuble unifamilial ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension prévue dépassera la profondeur des deux constructions voisines ;

Considérant que le projet présente également une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne se situera pas à min.1m de la limite mitoyenne et en ce qu'elle présentera une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que le projet a donc été soumis à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque relève l'étroitesse du garage ainsi que sa faible profondeur ;

Considérant que le précédent permis d'urbanisme (n°15180) approuvé en date du 21/04/1992 fait état d'un bureau au rez-de-chaussée avant ;

Considérant qu'un garage a été aménagé à la place du bureau ;

Considérant que la présente demande vise donc à régulariser ce changement d'utilisation;

Considérant qu'il y a des incohérences dans les plans, les façades et l'annexe I en ce qui concerne les matériaux et les dimensions des châssis et de la porte de garage ;

Considérant dès lors que l'utilisation de ce local doit être plus précisément défini sur les plans ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant qu'une extension sera prévue au 2^{ème} étage en façade arrière ;

Considérant que cette extension dépassera en profondeur les deux constructions voisines ;

Considérant dès lors que l'extension déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que cette dérogation est acceptable car elle n'est que de quelques centimètres ;

Considérant que ce nouveau volume sera implanté en recul par rapport à la construction voisine la moins haute et la moins profonde ;

Considérant donc que les nuisances pour le voisinage seront réduites au maximum ;

Considérant qu'une nouvelle lucarne sera prévue au-dessus de l'extension ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle ne sera pas implantée à minimum 1m de la limite mitoyenne et en ce qu'elle dépassera 1m25 de hauteur ;

Considérant néanmoins que cette lucarne respecte un retrait par rapport à la construction voisine la moins haute ;

Considérant que cette lucarne se situera en retrait par rapport au plan de toiture ;

Considérant que les dimensions de cette lucarne permettent d'offrir une hauteur sous plafond plus confortable dans les combles ;

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

Considérant que de manière générale le projet vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

- Corriger les plans, façades et l'Annexe I en ce qui concerne les matériaux et dimensions
- Supprimer la voiture en zone de recul.

En application de l'article 126/6 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (implantation et hauteur de la lucarne) sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 436 de la séance du 18/11/2016 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/592811/2016 (13)

Localisation : Avenue de Mars 52
Objet : aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 17 du 07/02/1962
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Nicos CHAKAS
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
Enquête : 20/10/2016 au 03/11/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 du titre I (profondeur) du règlement régional d'urbanisme en ce que l'entièreté du rez-de-chaussée a été bâtie ;

Considérant que le projet présente également une dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°17 (matériaux et intervention en toiture) approuvé en date du 07/02/1962 ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 20/10/2016 au 03/11/2016 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial et deux logements (un à chaque étage) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de coin ;

Considérant que la cour existante a été entièrement couverte et qu'un local vélo/poubelles est prévu ;

Considérant que cette couverture déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette partie de la parcelle était déjà imperméable depuis l'origine ;

Considérant que ce local sera un local commun à l'ensemble des logements ;

Considérant que cette intervention améliore les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également l'ajout d'un logement dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que le logement supplémentaire sera composé d'une salle à manger/séjour, d'une cuisine ouverte, d'une chambre, d'un sanitaire ainsi que d'une salle de bains ;

Considérant qu'afin de proposer des espaces de vie répondant aux normes minimales d'habitabilité, deux lucarnes seront prévues en façade avant (une dans chaque versant) ;

Considérant que ces lucarnes présentent des dimensions importantes ; que peu de lucarnes sont présentes dans la rue sur la commune de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que ces lucarnes dérogent au plan particulier d'affectation du sol n° 17 approuvé en date du 07/02/1962 ;

Considérant en effet que des matériaux autres que ceux du parement sont utilisés en façades visibles de l'espace public ;

Considérant également que le plan particulier d'affectation du sol prévoit des immeubles comprenant un rez-de-chaussée et deux niveaux ;

Considérant que l'intervention en toiture déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant de plus qu'il s'agit d'un immeuble de coin et que les interventions prévues présenteront un impact visuel trop important et ne s'intègrent pas dans le tissu urbain ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble est rehaussée ;

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