

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la séance du 17/02/2017 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/604302/2016 (1)

Localisation : Avenue du Péage 64

Objet : démolir un immeuble d'entrepôt et une zone de parkings, construire un ensemble de deux bâtiments comprenant des activités productives au rez-de-chaussée côté rue et des logements, réaliser des parkings en sous-sol et un espace vert

Zonage : P.R.A.S. : zone d'entreprises en milieu urbain

Règlement zoné : périmètre d'intérêt régional

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : LDPS représentée par Monsieur Chris Lee

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
application de l'art. 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)

Enquête : 19/01/2017 au 02/02/2017

Plaintes/Remarques : 8 + 1 pétition de 27 signatures

Argumentation : - Incompatibilité du projet avec la zone d'entreprises en milieu urbain
- Le projet ne s'intègre pas dans son environnement bâti, pas compatible avec les autres activités ou destination de l'îlot
- projet surdimensionné
- perte d'ensoleillement
- problème de mobilité et de parking
- la voirie n'est pas aménagée pour pouvoir accueillir autant de personnes
- nombre important d'incidences négatives
- remarques en ce qui concerne la prévention des inondations, le calcul du

débit de fuite et l'utilisation de l'eau pluviale

- demandent de refuser le permis d'urbanisme

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble d'entrepôt et une zone de parkings, construire un ensemble de deux bâtiments comprenant des activités productives au rez-de-chaussée côté rue et des logements, réaliser des parkings en sous-sol et un espace vert ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/01/2017 au 02/02/2017 et que 8 lettres de réclamations et d'observations et une pétition de 27 signatures ont été introduites ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 8 (hauteur du bâtiment) du règlement régional et aux articles 12 (hauteur des bâtiments) et 30 (mode de clôture de la zone de recul) du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit la construction de 84 logements et 3 espaces pour services intégrés aux entreprises ; qu'il y a très peu de parkings pour le nombre de logements prévus (84 parkings pour 84 appartements et 4 parkings pour les 3 espaces dédiés aux services) et qu'il n'y a aucun parking pour clients, visiteurs ou livraisons prévu sur les plans ;

Considérant que le projet prévoit un total de 10 studios, 44 appartements de type 1 chambre, 22 appartements de type 2 chambres et 8 appartements de type 3 chambres ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; que cette dérogation n'a pas été sollicitée, ni motivée, et doit dès lors être refusée ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'implantation des bâtiments ; qu'en effet, le bâtiment à rue est trop avancé vu le nombre d'étages habitables, les oriels et balcons surplombant la petite zone de recul et les grandes terrasses ; qu'il y a lieu de reprendre le même recul que le voisin de gauche (entre rue et grille) ;

Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot se situe trop à proximité des limites mitoyennes vu le nombre d'étages et de balcons sortants ; qu'en effet, le projet déroge à l'article 7 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade arrière ne se situe pas à une distance appropriée des limites mitoyennes, vu la hauteur de façade ; qu'il y a lieu de réduire la hauteur ou de reculer le bâtiment y compris balcons, oriels etc au minimum de 8.50m par rapport aux limites parcellaires ;

Considérant néanmoins que la distance entre façades des deux nouveaux immeubles ne peut pas être diminuée et qu'il y a dès lors lieu de diminuer l'emprise et la taille des bâtiments ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des zones de stockage poubelles temporaires au niveau du rez-de-chaussée dans le volume principal de l'immeuble (pas d'abris dans les zones latérales / la zone de recul) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment à front de rue :

Considérant qu'aucune zone de livraison n'est dessinée sur les plans ; que dans le rapport d'incidences, il est mentionné qu'elle se situe dans la zone de recul, en face de l'accès au jardin (qui fonctionne également comme accès pour véhicules d'intervention) ;

Considérant que cette zone est trop petite et trop éloignée des différentes entités d'activités productives ; qu'elle ne peut pas fonctionner également comme accès pour le service d'incendie et d'aide médicale urgente ; qu'un emplacement de parking pour livraisons constitue une dérogation non sollicitée et non motivée ; qu'elle doit dès lors être refusée ;

Considérant que le plan d'aménagement de la zone de recul n'est pas suffisamment clair (pas d'indications des niveaux, manque des indications, la grille, les accès etc.) ;

Considérant que la zone de recul est trop imperméabilisée, que l'accès aux personnes à mobilité réduite dans la zone de recul rend la zone trop imperméabilisée (niveau rez 30cm au-dessus niveau trottoir) et qu'en plus l'accès est non conforme (pas d'air de rotation 150cm) ; qu'il y a lieu de respecter les prescriptions sur l'accessibilité sans prévoir des rampes dans la zone de recul ;

Considérant que la longueur de la façade est de +/- 41.20m (pas de cotes) dont une longueur de +/- 26.15m est prévu pour des oriels qui eux possèdent des balcons pour une avancée totale de +/- 3m ; que si le jeu des oriels et balcons est acceptable, le fait de les superposer (balcon sur oriel sur façade) fait que les avancées sont trop importantes en profondeur ;

Considérant de plus que la largeur des oriels dépasse le maximum autorisé par le règlement régional d'urbanisme (2/3) ; que cette dérogation n'est pas sollicitée ni motivée et doit dès lors être refusée ;

Considérant que le dernier étage n'est que partiellement en recul par rapport à la façade principale et que le recul est insuffisant pour le reste ; qu'il y a lieu de réduire le gabarit de ce dernier étage ;

Considérant que la taille des trois entités d'activités productives de production de services matériels – services intégrés aux entreprises - n'est pas définie ; que les superficies de certains locaux sont trop petites, que peu ou pas de stockage n'est possible (surfaces limitées et façades vitrées), que les entités sont peu flexibles (superficie limitée, pas d'accès direct via la rue, pas de lien avec le parking, ni avec la zone de livraison, fenêtres étroites à rue, aucun local commun pour une grande salle de réunion ou autre, peu de zones de stockage ...) ; qu'il n'y a que 4 parkings prévus pour les trois entités ;

Considérant en plus que vu sa situation dans une zone d'entreprises en milieu urbain et dans un périmètre d'intérêt régional, il y a lieu de renforcer le caractère mixte du projet et de prévoir prioritairement d'activités productives avec des locaux, l'accès, du stockage et des emplacements de parkings plus adaptés aux fonctions prévues ;

Considérant que plusieurs appartements sont peu qualitatifs ;

Considérant qu'il manque plusieurs informations :

- Abri vélos : matériaux et dimensions
- Contradiction entre le nombre d'abris vélos dans le permis d'urbanisme(2) et le permis d'environnement (4)
- Superficies en sous-sol pas renseignées dans l'annexe I
- sortie ventilation parking en zone de cours et jardins : matériaux et dimensions
- implantation exacte + dimensions exactes des immeubles à l'intérieur et à l'extérieur

- taille + matériaux des portes / grilles jardin
- accès et renforcement SIAMU

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot :

Considérant que le bâtiment est implanté trop à proximité des limites mitoyennes en tenant compte de la hauteur prévue (16.65m implanté à 5m de la limite mitoyenne) et de l'affectation (nouveaux logements orientés principalement vers la zone d'industrie) ;

Considérant en effet que le terrain qui fait objet de la demande de permis d'urbanisme jouxte une zone d'industrie urbaine à gauche sur toute sa longueur et en arrière ; que le terrain même se situe dans une zone d'entreprises en milieu urbain qui stipule que l'affectation des rez-de-chaussée aux logements peut être autorisée à condition que les conditions locales permettent cette affectation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone ;

Considérant que l'implantation trop proche des limites, le gabarit proposé et le nombre de logements prévu dans le projet, ne garantissent pas la viabilité des entreprises sur le terrain même et sur les terrains avoisinants ;

Considérant que dans cette zone d'entreprises en milieu urbain, l'affectation principale devient logement et ne correspond pas aux prescriptions du plan d'affectation du sol ;

AVIS DEFAVORABLE – Commune de Woluwe-Saint-Lambert, Bruxelles Environnement, CityDev

Bruxelles Développement Urbain – Monuments et Sites s'abstient.

AVIS PARTAGE BDU-DU :

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureaux / activités productives de biens immatériels (3020 m²) pour construire des logements (7207 m²) et un rez-de-chaussée d'activités productives (330 m²) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001, à l'extrémité de cette zone, le long d'une voirie en cul de sac ;

Considérant que l'entreprise Mercedes occupe les $\frac{3}{4}$ de l'îlot ;

Considérant que le projet est conforme au plan régional d'affectation du sol ; que la conformité des affectations s'apprécie par rapport à l'ensemble de la zone d'entreprises en milieu urbain où la majeure partie de la zone est déjà occupée par Mercedes. Par conséquent du logement ne pourra plus s'installer. Il ne reste plus que la partie de la zone d'entreprises en milieu urbain située avenue du Péage pour y construire des logements ;

Considérant par ailleurs, que le plan régional d'affectation du sol démographique cite explicitement cette nouvelle zone pour y mettre une densification ;

Considérant que le gabarit ne gêne pas les habitants situés en face ;

Considérant que l'aire de déchets du site Mercedes se trouve à proximité des terrasses des

logements ;

Considérant que même les logements répondant au titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité, sont peu pratiques étant donné que les superficies circulatoires dans certains appartements et la faible largeur des séjours rendent moins praticables le fonctionnement de ces pièces ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir :

- la localisation des logements pour familles à placer de préférence au rez-de-jardin
- les locaux poubelles (accès plus facile et moins éloigné des circulations verticales)
- les matériaux
- les emplacements des vélos,
- le nombre de parkings par logement,
- le nombre de logements (réduire),
- augmenter les superficies « activité productive » au rez-de-chaussée et 1^{ier} étage du bâtiment à rue et prévoir des entités plus grandes et plus flexibles en termes de future occupation,
- reculer le bâtiment à front de rue en gardant une distance minimale entre bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments). Reprendre la même profondeur de la zone de recul du bâtiment à côté (grille Mercedes),
- reculer le bâtiment à l'intérieur d'îlot en gardant une distance minimale entre façades des bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments),
- corriger et compléter les plans et les formulaires,
- supprimer toutes les dérogations non sollicitées
- prévoir une barrière acoustique et visuelle entre les logements en intérieur d'îlot et la zone d'industries urbaines voisine,
- revoir les aménagements intérieurs des logements en tenant compte des remarques ci-dessus

AVIS FAVORABLE – Bruxelles Développement Urbain – Direction urbanisme à condition de :

- revoir la localisation des logements pour familles à placer de préférence au rez-de-jardin
- revoir les locaux poubelles
- revoir les matériaux
- revoir les emplacements des vélos,
- revoir le nombre de parkings par logement,
- revoir le nombre de logements (réduire),
- augmenter les superficies « activité productive » au rez-de-chaussée et 1^{ier} étage du bâtiment à rue et prévoir des entités plus grandes et plus flexibles en termes de future occupation,
- reculer le bâtiment à front de rue en gardant une distance minimale entre bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments). Reprendre la même profondeur de la zone de recul du bâtiment à côté (grille Mercedes),

- reculer le bâtiment à l'intérieur d'îlot en gardant une distance minimale entre façades des bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments),
- corriger et compléter les plans et les formulaires,
- supprimer toutes les dérogations non sollicitées
- prévoir une barrière acoustique et visuelle entre les logements en intérieur d'îlot et la zone d'industries urbaines voisine,
- revoir les aménagements intérieurs des logements en tenant compte des remarques ci-dessus

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la séance du 17/02/2017 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/604202/2016 (2)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 56
- Objet : Détruire un immeuble de bureaux et un niveau de parking en vue de construire un immeuble de logements comprenant 41 appartements, un plateau de bureaux au dernier niveau, une zone commerciale au rez et deux niveaux de parking en sous-sol
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, 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. CHANTIERS représentée par Monsieur Marc UYTTERSPROT
- Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
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 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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 19/01/2017 au 02/02/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - projet en total décalage sur le plan du développement durable
- gabarit trop volumineux

- gestion problématique de l'accès au parking de la rue Voot
- zone d'inondations récurrentes donc adoption de mesures compensatoires à l'imperméabilisation
- non-respect du RRU (accès aux PMR)

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureaux et un niveau de parking en vue de construire un immeuble de logements comprenant 41 appartements, 1 plateau de bureaux au dernier niveau, une zone commerciale au rez-de-chaussée et 2 niveaux de parking en sous-sol;

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

Considérant que la demande se situe sur la limite avec le monument et site classé « 't Hof van Brussel » et ses abords ; que le projet entraîne des modifications substantielles depuis et vers le site classé ;

Considérant dès lors qu'un avis de la commission royale des monuments et sites doit être demandé préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge aux articles suivants du règlement régional d'urbanisme :

- article 3 du titre I – implantation : le nouveau bâtiment se situe ponctuellement le long de la limite du terrain (site classé) sans respecter un retrait latéral suffisant ;
- la conformité avec l'article 5 n'a pas pu être vérifiée étant donné une absence d'information sur le gabarit du n°46 le long du boulevard ;
- article 6 du titre I - hauteur des constructions mitoyennes : le projet dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (n°40 rue Voot) et les cabanons d'ascenseurs ne sont pas intégrés dans la toiture ;
- article 13 du titre I - maintien d'une surface perméable : la zone de cours et jardins comporte une surface perméable de moins de 50%
- article 16 du titre I – collecte des eaux pluviales : la citerne d'eau pluviale est sous-dimensionnée (15m³ au lieu de 48m³). Le bassin d'orage est conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme qui impose un minimum de 16.2l/m² ;
- article 4 du titre IV – voie d'accès pour les personnes à mobilité réduite : l'espace bureaux ou commercial au rez-de-chaussée et les appartements avec leur entrée située rue Voot, n'ont pas d'accès direct conforme ;

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

Considérant le niveau affleurant de la nappe d'eau souterraine et la proximité du projet avec la Woluwe ;

Considérant que les deux sous-sols feront barrière à hauteur du site classé voisin et que l'eau ira vers le boulevard ; que cette augmentation de risques d'inondations n'est pas acceptable et qu'une étude approfondie sur la problématique de la modification du niveau hydrique, des effets sur les alentours et les mesures prises pour éviter toute incidence sur les environs est manquante dans le dossier ;

Considérant dès lors que la faisabilité du projet et les effets sur les environs ne sont pas suffisamment étudiés ; que le dossier doit être complété avec une étude approfondie sur l'hydrologie ;

Considérant que malgré le caractère non complet de la demande, il peut être énoncé les remarques suivantes sur le projet en l'état :

* * *

Considérant que le projet prévoit un gabarit de R+4 le long de la rue Voot et un gabarit de R+6+T ;

Considérant que la hauteur du projet le long du boulevard est portée de 18.68m à +/- 27.20m ce qui consiste à une rehausse de +/-8.50m par rapport à la situation existante, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le rajout de deux étages le long du boulevard n'est pas justifié en vue d'une cohérence urbanistique et esthétique avec les environs;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur le long du boulevard de la Woluwe n'est pas acceptable ;

Considérant que le gabarit le long de la rue Voot est similaire au gabarit existant, mais que la transition entre le bâtiment voisin de coin et le nouveau volume n'est pas harmonieuse et présente une grande dérogation au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur (article 6 du titre I) ;

Considérant que même si ce gabarit est similaire au gabarit existant, le nombre d'étages n'est pas justifié par rapport aux bâtiments aux alentours qui ont un gabarit entre R+1+T et R+2+T ; que le permis pour la construction de l'immeuble de bureaux date de 1986 et ni l'affectation, ni la volumétrie ne correspondent aux attentes actuelles ;

Considérant dès lors que la dérogation en hauteur n'est pas acceptable pour la partie située le long de la rue Voot ; qu'il y a lieu de supprimer le 4^{ième} étage entre l'axe I et L pour un total de deux appartements ;

Considérant que l'implantation sur la limite mitoyenne du site classé sans respecter un recul latéral déroge à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; en effet, les vues depuis et vers le site sont modifiées et le code civil n'est pas respecté en termes de vues droites et obliques ;

Considérant la qualité patrimoniale de la zone, ancien noyau villageois de Woluwe-Saint-Lambert dont plusieurs vestiges existent à proximité du projet (site classé « 't Hof van Brussel » et ses abords) ;

Considérant en plus qu'il y a une incohérence dans les plans en ce qui concerne la forme et les limites du terrain le long du site classé ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de reculer le bâtiment de minimum 1.90m de la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de définir l'affectation du bureau/commerce au rez-de-chaussée et en cas de commerce, spécifier le type et le fonctionnement ;

Considérant que les appartements proposés respectent les normes d'habitabilité ; qu'il y a une bonne mixité entre types d'appartements (entre 1 chambre et 3 chambres) ;

Considérant que l'entrée au parking se fait via la rue Voot, avec une seule rampe ; que la situation actuelle comporte deux portes distinctes et une entrée et une sortie distincte ;

Considérant que dans la nouvelle demande, en cas d'une entrée / sortie au même moment, une bande de la rue Voot sera bloquée ;

Considérant qu'il est indiqué de prévoir deux rampes distinctes pour l'entrée et la sortie, afin de limiter le temps d'attente sur la rue Voot ;

Considérant la proximité de l'emplacement numéro 13 avec la rampe d'accès du parking aussi bien au niveau -1 que au niveau -2, induisant des manœuvres d'accès d'entrées et de sorties gênantes et dangereuses vis-à-vis des véhicules accédant au parking ; qu'il y a lieu de les supprimer ;

Considérant qu'un accès aisé et séparé des entrées pour les logements doit être prévu pour les personnes à mobilité réduite afin de répondre aux prescriptions du titre IV du règlement régional d'urbanisme ; qu'en cas d'une nouvelle construction, aucune dérogation n'est acceptable ;

Considérant également que les logements situés rue Voot doivent avoir un accès direct accessible aux personnes à mobilité réduite, sans devoir passer via le garage ; que le bureau/commerce au rez-de-chaussée doit également être accessible sans devoir passer via le hall commun des logements ;

Considérant dès lors que la dérogation au titre IV doit être refusée ;

Considérant qu'afin de limiter les zones non perméables, il y a lieu d'intégrer la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage dans le volume construit et pas dans la zone de recul ;

Considérant également qu'il y a lieu de mettre en place un réseau séparatif potentiellement connectable sur un futur réseau de collecte d'eau pluviale public ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du noyau villageois médiéval de Woluwe-Saint-Lambert, remontant au 11e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 2 – Woluwe-Saint-Lambert ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

Préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines.

AVIS DEFAVORABLE – commune de Woluwe-Saint-Lambert

BDU-DU, BDU-DMS, Citydev s'abstiennent.

AVIS FAVORABLE- Bruxelles Environnement à condition :

- de se conformer à l'avis du SIAMU C.1986.0407/10/DX/vh du 28/07/2016 ;
- Que les feux de signalisation de la rampe d'accès au niveau -1 soient être sensibles aux cyclistes ;

- De mettre en place un drain et/ou réaliser une étude d'impact sur les flux locaux des eaux souterraines (Etude hydrogéologique) ;
- De mettre en place un réseau séparatif potentiellement connectable sur un futur réseau de collecte d'eau pluviale public ;
- D'interdire les emplacements numéro 13 du niveau -1 et du niveau -2 ;
- Préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines.

Par ailleurs, la commission de concertation demande de compléter le dossier avec les documents suivants :

- une étude complémentaire sur l'hydrogéologie, et la faisabilité de deux niveaux en sous-sol
- l'avis de la commission royale de monuments et des sites,

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la séance du 17/02/2017 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/582483/2015 (3)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 85

Objet : régulariser la réalisation de deux lucarnes en versant avant de toiture ainsi que la modification du profil de cette toiture et créer deux lucarnes en versant arrière de la toiture pour aménager un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Salih ERTUG

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

Enquête : 26/05/2016 au 09/06/2016

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation : - les trois voitures qui sont dessinées sur la partie gauche du garage sont « en conflit » avec les véhicules qui entrent et qui sortent
- ces places de stationnement ne peuvent pas être prises en compte (arrière-bâtiment garage/carrosserie)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 24/06/2016

Considérant que la demande se situe en zone mixte au 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 réalisation de deux lucarnes en versant avant de toiture ainsi que la modification du profil de cette toiture et d'autre part à créer deux lucarnes en versant arrière de la toiture pour aménager un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°9.060 délivré le 14/02/1957 (construction à rue et magasin en milieu de parcelle) ne fait pas état de lucarnes en versant avant de la toiture et que les versants actuels de toiture diffèrent de ce qui était prévu dans le permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise à aménager un logement dans l'espace existant sous la toiture et dès lors à créer des lucarnes en versant arrière ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 26/05/2016 au 09/06/2016 et que trois réclamations ont été introduites ;

Considérant en effet que la demande présente une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil de la toiture dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que les remarques portent essentiellement sur les emplacements de parking dessinés sur le plan du rez-de-chaussée ;

Considérant que, pour rappel, en date du 12/06/2014, le Collège des Bourgmestre et Echevins a

refusé la demande de permis d'urbanisme n°20.444 (542.075) tendant à démolir la toiture existante et à construire un étage complet supplémentaire comprenant deux appartements ;

Considérant que la présente demande ne modifie le volume que par la création de deux lucarnes à l'arrière de manière à améliorer l'éclairage naturel ;

Considérant que celles-ci sont conformes aux réglementations régionales et communales en vigueur en ce que :

- Le développement cumulé est inférieur à 2/3 de la largeur de la façade ;
- Elles sont situées à une distance supérieure à 1m des limites de propriété ;
- La hauteur de la partie verticale est de 1.25m ;

Considérant que le logement comprend un hall, un séjour avec cuisine, une buanderie, une salle de bain, un wc et une chambre ;

Considérant qu'il respecte les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Vu l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 08/10/2015 ;

Considérant que l'immeuble comptabilise déjà quatre appartements d'une chambre (deux par niveaux aux 1^{er} et 2^{ème} étages) ;

Considérant qu'en termes de stationnement, la demande prévoit la possibilité de garer six voitures au rez-de-chaussée ; considérant que selon les plans d'archives, il ne s'agit pas de garage mais bien de passage vers le bâtiment arrière ;

Considérant que ce stationnement dans le bâtiment principal ne correspond pas à la situation de fait, ni de droit, et bloque tout accès vers les bâtiments arrière ; que dès lors, la création de six emplacements de parking dans le bâtiment principal n'est pas acceptable ;

Considérant néanmoins que le logement ajouté est aménagé dans le volume sous la toiture existante et pourrait être acceptable, moyennant la présence d'un nombre suffisant d'emplacements de parkings ;

Considérant que le plan d'implantation reprend des toitures plates de part et d'autre d'une cour alors qu'aucun permis d'urbanisme ne les autorise, seul le permis d'urbanisme n°10.748 a été délivré pour l'extension du magasin existant jusqu'au fond de la parcelle mais en laissant une zone de cour latérale au magasin existant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de vérifier la cohérence entre la situation de fait et la situation de droit de la totalité de la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition d'introduire des plans corrigés endéans un délai de 2 mois pour l'ensemble de la parcelle en tenant compte de la situation de fait et de droit, quitte à demander la régularisation éventuelle pour les affectations en intérieur d'îlot.

Avis de la commission de concertation du 17/02/2017

Considérant que des documents complémentaires (plans, demande de permis d'urbanisme et copie de l'extension du permis d'environnement octroyé en 2013) ont été déposés au service de l'urbanisme en date du 30/09/2016 ;

Considérant que les documents présentent de nombreuses incohérences ;

Considérant que seule l'extension du permis d'environnement a été jointe au dossier ;

Considérant que la situation de droit n'est pas correcte ;

Considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme mentionne l'existence d'un logement supplémentaire ;

Considérant qu'il y a lieu de régulariser différentes interventions qui ne sont pas toutes identifiées sur les plans ;

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° 440 de la séance du 17/02/2017 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/606873/2016 (4)

Localisation : Rue Dries 166
Objet : construire une extension au premier étage arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Olivier et Elodie LABREUIL CROISEAUX
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Enquête : 19/01/2017 au 02/02/2017
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - demandent qu'il soit envisagé de végétaliser les toitures plates des extensions (zone à aléa d'inondations faibles à moyennes)

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 construire une extension au premier étage arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction de la nouvelle annexe ;

Considérant en effet que cette extension dépasse de 1m la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 19/01/2017 au 02/02/2017 et qu'une remarque a été émise ;

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

Considérant qu'une extension a déjà été réalisée au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que l'actuelle demande vise à étendre le premier étage ;

Considérant que l'extension abritera deux chambres ;

Considérant que le volume projeté ne dépasse pas la construction voisine de droite (la plus profonde) de plus de 3m mais dépasse la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la dérogation n'est que de 1m ;

Considérant que ce dépassement permet de proposer deux chambres de taille raisonnable ;

Considérant que la dérogation est minime ;

Considérant que la demande a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement unifamilial ;

Considérant dès lors que la dérogation demandée est acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un Représentant de la Direction de l'Urbanisme de

Bruxelles Développement Urbain.

La dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée en application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la séance du 17/02/2017 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/595024/2016 (5)

Localisation : Rue Kelle 12

Objet : effectuer des transformations et aménager des lucarnes en toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Bogdan MELINCEANU

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

Enquête : 19/01/2017 au 02/02/2017

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 à effectuer des transformations et à aménager des lucarnes en toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes ;

- Article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension du premier étage dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins profonde ;
- Article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté dépassera de plus de 3m la construction voisine la moins haute ;
- Article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur des lucarnes sera supérieure à 1m25 et en ce qu'elles ne seront pas situées à minimum 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/01/2017 au 02/02/2017 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

Considérant que cette dernière sera rénovée en une habitation trois chambres, deux salles de bain et un espace bureau ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les annexes existantes seront démolies et une nouvelle extension sera construite ;

Considérant qu'un espace véranda sera prévu au rez-de-chaussée arrière afin d'amener davantage de lumière naturelle pour les espaces de vie ;

Considérant qu'au premier étage, une annexe sera ajoutée à l'arrière ;
Considérant que cette extension abritera une chambre à coucher ;
Considérant que ce volume présentera une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que cette dérogation permet d'accueillir une chambre supplémentaire ;
Considérant que cette dérogation permet d'améliorer l'habitabilité de l'immeuble ;
Considérant de plus que les immeubles présents à cet endroit dans la rue Kelle présentent de grandes profondeurs de construction car les parcelles sont étroites ;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
Considérant que des transformations intérieures seront également réalisées ;
Considérant que deux nouvelles lucarnes seront prévues dans chaque versant de toiture ;
Considérant que ces lucarnes dérogent au règlement communal sur les bâtisses (article 12) ;
Considérant que ces lucarnes ne se situent pas à minimum 1m des limites mitoyennes ;
Considérant que la largeur de la façade est relativement étroite (4m34) ;
Considérant que la hauteur de ces lucarnes est supérieure à 1m25 ;
Considérant qu'il s'indique de reculer la lucarne avant (50 cm) par rapport au plan de la façade afin d'alléger l'intervention dans le versant avant ;
Considérant que certains bâtiments voisins présentent déjà des lucarnes en versant arrière ;
Considérant que cette lucarne est acceptable ;
Considérant que les interventions améliorent l'habitabilité de l'immeuble unifamilial ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser la position du tubage de la chaudière et sa sortie en toiture ;
Considérant qu'il y a également lieu de préciser l'implantation du système de ventilation double flux (système D) ;

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

- de reculer la lucarne avant de 50 cm par rapport au plan de la façade avant ;
- de préciser la position du tubage de la chaudière et sa sortie en toiture ;
- de préciser l'implantation du système de ventilation double flux (système D) ;

Les dérogations aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses sont accordées en application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la séance du 17/02/2017 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/597520/2016 (6)

Localisation : Rue Théodore De Cuyper 136

Objet : régulariser la suppression du restaurant au rez-de-chaussée, le changement des châssis existants par des châssis en PVC, réaménager la zone de recul et la zone latérale de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Ramunas FREIGOFAS

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 :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la suppression du restaurant au rez-de-chaussée, le changement des châssis existants par des châssis en PVC, à réaménager la zone de recul et la zone latérale de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 ;

Considérant dès lors que conformément à l'article 207 §1.al 4 du Cobat, le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le précédent permis délivré autorisait un restaurant au rez-de-chaussée de l'immeuble et un logement aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à revenir à la situation d'origine de l'immeuble, à savoir un logement unifamilial ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés sans demander de permis d'urbanisme ;

Considérant que les nouveaux châssis placés ne respectent pas l'esthétique et le caractère patrimonial de l'immeuble ;

Considérant dès lors que ce changement n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de revenir à la situation d'origine et de remplacer les châssis en façade avant dont le dessin sera identique aux châssis d'origine ;

Considérant que la demande vise également à supprimer une partie du muret séparant la zone de recul du trottoir ;

Considérant que le projet vise à créer une voie carrossable du côté gauche de l'immeuble ;

Considérant qu'une voie carrossable existe déjà et mène actuellement au garage de l'immeuble ;

Considérant que le muret existant participe au caractère patrimonial de l'immeuble au même titre que les châssis ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir ce muret et de supprimer tout accès carrossable en zone latérale ;

AVIS FAVORABLE en présence d'un Représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain concernant la régularisation de la suppression du restaurant au rez-de-chaussée à condition de :

- remplacer les châssis (placés en infraction) de la façade avant conformément au dessin des châssis d'origine à tous les étages (y compris pour la porte de garage, trois vantaux à maintenir).
- ne pas supprimer le muret existant présent dans la zone de recul et de ne pas intervenir à la zone latérale de l'immeuble.
- La représentante de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la séance du 17/02/2017 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/588136/2016 (7)

Localisation : Rue de la Cambre 160

Objet : transformer et agrandir la maison unifamiliale par la construction d'une annexe au 2ème étage, la construction d'une nouvelle toiture et la création de lucarnes

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

Demandeur : Monsieur Didier CORNESSE

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 : 19/01/2017 au 02/02/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demandent qu'il soit envisagé de végétaliser les toitures plates des extensions (parcelle imperméabilisée à 70%)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 03/06/2016 :

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 transformer et à agrandir la maison unifamiliale par la construction d'une annexe au 2ème étage, la construction d'une nouvelle toiture courbe et la création de lucarnes ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 05/05/2016 au 19/05/2016 et qu'aucune remarque n'a été introduite ;

Considérant en effet que la demande présente plusieurs dérogations ;

- au règlement régional d'urbanisme - art.6 du titre I en ce qui concerne la toiture (hauteur et lucarnes) ;
- au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes,

Considérant que le permis d'urbanisme n°3.871 a été délivré le 12/05/1933 pour la construction d'un immeuble comptant deux logements avec mansardes en toiture et caves et buanderie au sous-sol ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18.760 a été délivré le 27/11/2008 pour la transformation et l'agrandissement de l'immeuble aménagé en maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée);

Considérant que l'actuelle demande vise à augmenter la hauteur de la maison ;

Considérant en effet que la toiture actuelle (comprenant le deuxième étage partiellement engagé dans la toiture et un espace sous combles) est démontée, que les murs de façades avant et arrière

sont rehaussés et qu'un nouveau deuxième étage complet est réalisé ainsi qu'une toiture courbe ;
Considérant que le deuxième étage abrite deux nouvelles chambres et une salle de douche en lieu et place des mansardes et que l'espace entièrement sous la toiture comprend une salle polyvalente ;

Considérant que le choix s'est porté sur une toiture cintrée à la fois de manière à minimiser l'impact visuel depuis la voirie et à obtenir le volume et la surface d'utilisation souhaités tout en maintenant les niveaux de corniches ;

Considérant que la toiture est revêtue de zinc prépatiné gris mat et que les nouveaux châssis sont en bois naturel;

Considérant que le profil de cette toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse le profil des deux immeubles contigus ;

Considérant que des lucarnes sont placées à l'avant comme à l'arrière dans la partie haute de la toiture ;

Considérant que celles-ci présentent des dérogations tant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I article 6) qu'à celles du règlement communal sur la bâtisse (article 12) en ce que :

- à l'avant elles se développent sur plus de 2/3 de la largeur, elles ne sont pas situées à minimum 1m des limites mitoyennes et leur hauteur est supérieure au maximum autorisé (1.85m au lieu de 1.25m) ;
- à l'arrière elle ne se situe pas à minimum 1m des limites mitoyennes et sa hauteur est supérieure au maximum autorisé (1.27m au lieu de 1.25m) ;

Considérant que l'augmentation de volume permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant néanmoins que la volumétrie et le traitement proposés de la rehausse ne s'intègrent pas dans le contexte bâti ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la corniche inférieure et créer une seule corniche supérieure ;

Considérant que la nouvelle corniche doit être remontée pour que le deuxième étage soit en harmonie avec la hauteur des étages inférieurs ;

Considérant que les lucarnes au 3^e étage sont trop présentes ;

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme (article 6 du titre I) et au règlement communal sur la bâtisse (article 12 lucarnes) sont refusées en application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Avis de la commission de concertation du 17/02/2017 :

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 03/06/2017, le demandeur a envoyé en date du 18/06/2016 un courrier sollicitant l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, réceptionné le 20/06/2016 ;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés au service de l'urbanisme en date du 23/12/2016 ;

Considérant que la demande a été à nouveau soumise à l'enquête publique du 19/01/2017 au 02/02/2017 et qu'une réclamation a été introduite à propos de la végétalisation des toitures plates à prévoir ;

Considérant que le projet a été revu dans l'optique de minimiser l'impact visuel de l'intervention en toiture ;

Considérant en effet que le profil de la nouvelle toiture a été modifié afin de revenir à une toiture

plus traditionnelle présentant deux versants inclinés avec une lucarne à l'avant ;

Considérant que cette nouvelle forme présente toujours des dérogations en profondeur et en profil de toiture par rapport aux immeubles voisins mais qu'elles ont été réduites ;

Considérant que la lucarne en versant avant respecte toutes les réglementations en vigueur ;

Considérant qu'en ce qui concerne le traitement de la façade à rue, il y a lieu de retrouver des divisions de châssis reprenant le langage des châssis existants aux étages inférieurs, c'est-à-dire en accentuant la verticalité ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser également en quel matériau est prévu l'élément couvrant l'avancée au premier étage vu la suppression de la corniche débordante ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver une brique similaire à l'existante pour la rehausse de la façade tout en conservant un élément horizontal marquant l'intervention tel que, par exemple, un bandeau partiellement peint comme certains éléments de la façade ou un élément en pierre ;

Considérant en effet que l'enduit prévu sur toute cette surface ne s'intègre pas harmonieusement à l'ensemble de la façade ;

Considérant de plus que le règlement communal sur les bâtisses interdit ce type de revêtement et qu'aucune dérogation n'a été sollicitée ;

Considérant que les façades des immeubles voisins sont principalement en briques avec quelques éléments en pierre ou peints ;

Considérant que le projet prévoit un accès à la toiture plate au dernier niveau ;

Considérant qu'il y a lieu de placer un garde-corps au niveau de la façade afin de garantir le maintien de la toiture plate inaccessible ;

Considérant que de manière générale, le programme prévu à l'origine a pu s'organiser dans un volume qui s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti ;

Considérant en effet que les deux immeubles voisins présentent un gabarit de R+2 ;

Considérant que le volume en toiture est discret et que l'intervention ne dépasse que légèrement la hauteur de la toiture existante ;

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

- préciser le matériau prévu pour l'élément couvrant l'avancée au premier étage vu la suppression de la corniche débordante ;
- présenter différentes propositions (perspectives) concernant l'extension de la façade avant (enduit, tuiles, briques, ...);
- retrouver des divisions de châssis reprenant le langage des châssis existants aux étages inférieurs (verticalité);
- placer un garde-corps au niveau de la façade afin de garantir le maintien de la toiture plate inaccessible.

Les dérogations aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de profil sont accordées en application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la séance du 17/02/2017 à 16h00

Demande de permis d'urbanisme PU/601018/2016 (8)

Localisation : Avenue Hippocrate 10

Objet : réorganiser le service de "Fécondation In Vitro et Andrologie" et créer un local au premier étage du complexe

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : PPAS numéro 45 Approuvé en date du : 24/07/1973 et modifié en date du : 17/06/1976
Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. Cliniques Universitaires Saint-Luc représentée par Monsieur Roland JACOBS

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

Enquête : 19/01/2017 au 02/02/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du 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°45 approuvé le 24/07/1973 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/01/2017 au 02/02/2017 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à réaménager les locaux situés au rez-de-chaussée des cliniques (affectés précédemment aux urgences qui ont déménagé récemment dans le nouveau bâtiment) ;

Considérant que le service de Fécondation in vitro et d'Andrologie, occupant actuellement une partie des 4^{ème} et 10^{ème} étages, vient s'y installer ;

Considérant qu'il s'agit de réorganiser les locaux intérieurs en y intégrant la partie située à l'extrémité Nord actuellement couverte mais extérieure (110m²), en recréant une façade au rez-de-chaussée à l'aplomb de la façade des étages ;

Considérant que les châssis du rez-de-chaussée sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium laqué identiques aux autres, que de nouveaux châssis sont placés dans la nouvelle façade et que certaines nouvelles portes sont également ajoutées ;

Considérant qu'une passerelle de liaison est créée entre le couloir provenant de l'escalier Nord de la tour vers le pont d'accès des ambulances afin de prolonger le chemin d'évacuation depuis le pied de l'escalier et de permettre l'accès à la tour en cas d'intervention SIAMU ;

Considérant que la demande déroge à la prescription générale 1.6. du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'aucun emplacement de parking supplémentaire n'est prévu alors que la surface est augmentée de 110 m² ;

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 réellement modifier le volume existant mais à fermer un espace couvert au rez-de-chaussée et que seules des transformations intérieures ont lieu afin de déplacer un service existant déjà à d'autres niveaux du bâtiment;

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 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° 440 de la séance du 17/02/2017 à 16h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/602641/2016 (9)

Localisation : Rue Konkel 202

Objet : aménager un cabinet de consultation de cardiologie dans un appartement
situé au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Stéphane et Kaoru CARLIER-TANAKA

Motifs : 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)

Enquête : 19/01/2017 au 02/02/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager un cabinet de consultation de cardiologie dans un
appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/01/2017
au 02/02/2017 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant qu'actuellement, le logement comprend deux chambres ; que ni la structure portante,
ni les cloisons ne seront modifiées ;

Considérant qu'il s'agit d'un simple changement d'affectation pour y installer un équipement
d'intérêt collectif ou de service public et plus précisément un cabinet médical comportant :

- salle d'attente,
- deux cabinets médicaux,
- salle de bains,
- salle de conférence,
- cuisine,
- buanderie
- chambre privée avec salle de douche ;

Considérant que la chambre sera utilisée par les médecins du cabinet qui sont de garde, et que
cette chambre reste accessoire à l'affectation principale d'équipement du cabinet ;

Considérant que l'affectation principale de l'immeuble reste du logement ;

Considérant que le cabinet de consultation de cardiologie est complémentaire à l'affectation principale du bâtiment et ne crée pas de nuisances pour le voisinage :

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 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° 440 de la séance du 17/02/2017 à 17h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/602681/2016 (10)

Localisation : Windmolenberg 18
Objet : construire une lucarne en façade arrière
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : numéro 6 bis
Ar. 10/9/1966
A. Rev. 15/12/1981
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Christophe et Charlotte DE WOUTERS - AGLAVE
Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
Enquête : 19/01/2017 au 02/02/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant
Avis :

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/01/2017 au 02/02/2017 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à construire une lucarne en façade arrière ;

Considérant qu'un précédent permis n°561334 a été délivré en date du 21/01/2016, mais que la lucarne existante en façade arrière a été supprimée et la toiture a été complètement rénovée et recouverte de tuiles ; que le demandeur a dès lors renoncé à cette partie de son permis ;

Considérant dès lors que l'actuelle demande n'est pas une demande modificative, mais une nouvelle demande pour une nouvelle lucarne, et que la situation de droit et la situation existante de fait ne comportent pas de lucarne en façade arrière ;

Considérant que la nouvelle lucarne en façade arrière déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6bis et au règlement communal en ce qui concerne la hauteur ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné qu'il n'y aura pas de perte d'ensoleillement dans les propriétés voisines ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités urbanistiques et résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins qu'il apparaît que la lucarne en façade avant ne respecte pas les dimensions autorisées dans le précédent permis ; qu'aucune demande de régularisation n'a été introduite ; que dès lors, il y a lieu de corriger les plans pour les rendre conformes au précédent permis et, le cas échéant, rendre conformes les travaux déjà exécutés pour la lucarne en façade avant ;

Considérant que la zone de recul est actuellement entièrement dallée ;

Considérant qu'il s'indique de transformer cette zone en jardinet conformément aux réglementations en vigueur ;

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 en ce qui concerne la lucarne en façade avant afin de la rendre conforme au précédent permis d'urbanisme délivré et, le cas échéant, rendre conformes les travaux déjà exécutés.
- aménager la zone de recul en jardinet

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur de la lucarne en façade arrière sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la séance du 17/02/2017 à 17h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/566813/2015 (11)

Localisation : Avenue de l'Equinoxe 66
Objet : construire un immeuble comprenant cinq logements sur le terrain
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 : /
Enquête : /
Plaintes/Remarques : /

Argumentation :

Avis de la commission de concertation du 08/01/2016

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.

Avis de la commission de concertation du 13/05/2016

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 dans le lotissement n°204 délivré le 18/01/1973 et modifié le 29/01/2015 et n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 08/01/2016, le demandeur a introduit une demande modifiée en application de l'article 126/1 du code Bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'enquête publique du 14/04/2016 au 28/04/2016 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que le projet modifié prévoit la construction d'un immeuble à appartements comprenant cinq logements ;

Considérant que le projet a été revu en ce que :

- La façade à rue au niveau du rez-de-chaussée a été revue pour permettre une meilleure animation, en supprimant la présence de 6 portes de garage s'étendant sur la quasi-totalité de la façade,
- L'accessibilité du jardin a été améliorée et le jardin est attribué à un logement,
- Un duplex avec un accès direct depuis la rue a été créé au niveau rez-de-chaussée et premier étage,
- L'entrée a été modifiée,
- 2 petits balcons sont rajoutés aux étages de l'angle formé par la rue Crocq et l'avenue de l'Equinoxe,
- Les locaux communs ont été adaptés,
- Les lucarnes, y compris leurs joues, sont prévues en zinc pré-patiné gris anthracite,

- Certains aménagements intérieurs ont été adaptés (largeur de portes, ...),
- La porte de l'ascenseur garantit un passage libre de 90cm,

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la taille des portes de garages a été diminuée pour permettre une certaine animation du rez-de-chaussée, pour limiter la suppression des places de stationnement et pour garantir le maintien de l'arbre en voirie;

Considérant néanmoins qu'aucun local habitable se situe au rez-de-chaussée ; qu'en effet, au niveau de la façade au rez-de-chaussée, seul des locaux de services sont présents tels que garages, entrées, local vélo, local poubelles et cage d'escalier, ce qui est peu qualitatif ;

Considérant en plus qu'une partie de la porte de garage située avenue de l'Equinoxe est située derrière cet arbre ; qu'il y a lieu de limiter la largeur de cette porte, quitte à supprimer un emplacement de parking ;

Considérant que même si au niveau de l'esthétique, le projet modifié présente une amélioration par rapport au projet d'origine, il y a lieu d'améliorer l'aménagement du rez-de-chaussée pour permettre l'aménagement des locaux habitables tels qu'un bureau, salle de jeux, chambre etc... ;

Considérant dès lors que le projet ne répond que partiellement à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que les livings et salles à manger sont confortables et respectent largement les superficies minimales ;

Considérant néanmoins que les cuisines sont trop étroites et leur taille est déséquilibrée par rapport au type d'appartements (4 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 4 chambres) ; que le projet modifié ne répond dès lors pas à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que la demande maintient la dérogation 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 en plus que la dérogation a été agrandie dans la demande modifiée, étant donné la présence des nouveaux balcons au coin de l'avenue de l'Equinoxe et de la rue Crocq ;

Considérant que même si des oriels en façades sont déjà présents dans la rue, les gabarits du permis de lotir ont été remis à l'ordre du jour très récemment et que d'autres options peuvent s'envisager pour animer les façades ;

Considérant que les différentes instances se sont exprimées sur le sujet récemment, qu'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 le programme reste trop important, que la qualité des divers logements n'est pas améliorée et que la demande modifiée ne répond pas à toutes les remarques de la commission de concertation du 08/01/2016 ;

Considérant que le local vélos/poussettes n'est pas adapté au nombre de logements (5 vélos suspendus pour 5 logements, pas de rangement poussettes) ; que le rangement des vélos est prévu avec un système suspendu ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un local suffisamment grand pour permettre la pose de plusieurs vélos et poussettes par logement de manière confortable ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

- limiter le nombre d'appartements et de garages à 4, afin d'améliorer la qualité des appartements et permettre une animation en façade avec éventuellement des reculs ponctuels au lieu des avancées,
- limiter la largeur de la porte de garage située Avenue de l'Equinoxe,
- supprimer les éléments en dérogation afin de répondre à la remarque de la commission de concertation du 08/01/2016,

- *prévoir au minimum un local habitable au rez-de-chaussée pour améliorer le contrôle social à ce niveau ;*

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

- *limiter le nombre d'appartements et de garages à 4,*
- *limiter la largeur de la porte de garage située Avenue de l'Equinoxe,*
- *supprimer les éléments en dérogation,*
- *prévoir au minimum un local habitable au rez-de-chaussée.*

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation à la prescription 2.2 du permis de lotir n°204 octroyé le 18/01/1973 et modifié le 12/02/2015 est refusée.

Avis de la commission de concertation du 17/02/2017

AVIS REPORTE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 440 de la réunion du vendredi 17/02/2017 à 17h45

Demande permis d'environnement (23/16) (12)

Localisation : rue Neerveld 109

Objet : Renouvellement de permis d'environnement

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement: n° 225 du 13/03/1975

Demandeur : S.A. HANSAINVEST

Motifs : nuisances potentielles : odeurs, bruits et vibrations

Enquête : 16/01/2017 au 30/01/2017

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - souhaitent obtenir de plus amples renseignements quant au renouvellement du permis d'environnement

Avis :

Considérant que les installations visées par la demande se situent en zone administrative au Plan régional d'affectation du sol;

Considérant que les installations visées par la demande se situent également dans le lotissement n° 223 du 13/03/1975 ;

Considérant que la demande vise à régulariser renouveler le permis d'exploitation des installations existantes ;

Considérant la visite du site réalisée par un agent de Bruxelles Environnement – IBGE en date du... ;

Vu les observations formulées au cours de l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de supprimer ou de remplacer les installations de refroidissement contenant du R22 ;
- de mettre les installations électriques en conformité dans les meilleurs délais ;
- de respecter dans les meilleurs délais les recommandations du SIAMU reprises dans son rapport du 24/05/2016 ;
- de respecter les prescriptions émises par Bruxelles Environnement lors de la délivrance du permis d'environnement ;
- d'aménager des emplacements vélos dans le local d'archives inoccupé au sous-sol.