

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

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (17755)**

**Point: 1 à 09:00 h**

Localisation : Parc de Roodebeek,

Objet : réaliser des aménagements dans le parc de Roodebeek : clôtures, mobiliers, luminaires, panneaux d'information, plaine de jeux, étable, enclos, pigeonnier.

Zonage : P.R.A.S. : zone de parc, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, monument ou ensemble classé et inscrit sur la liste de sauvegarde

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert** Le Bourgmestre  
et Le Secrétaire communal

Motifs :  
- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;  
- Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol: 0.3 : actes et travaux dans les zones d'espaces verts;  
- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Article 207 §1, al.4 et article 216 : bien inscrit sur la liste de sauvegarde.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : A quoi servirait le classement du parc tant que la commune n'a pas souscrit à un minimum d'engagements visant à la pérennisation des travaux réalisés et à l'entretien régulier?

Avis :

Vu que la demande se situe en zone de parc, en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu que la demande se situe dans le site sauvegardé du parc de Roodebeek;

Vu l'avis conforme favorable sous réserve du 23/04/2014 de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.);

Considérant que la demande vise à effectuer différents aménagements dans le parc de Roodebeek:

- relocaliser des bornes de l'arboretum;
- démolir et reconstruire l'étable selon une nouvelle implantation;
- déplacer le pigeonnier;

- remplacer des clôtures souples par des clôtures rigides;
- réaménager la plaine de jeux et ses accès;

Considérant que cette demande vise à la fois à mettre en conformité certains aménagements déjà réalisés et à en réaliser d'autres;

Considérant que les bornes de type arboretum le long d'une promenade poursuivent un but didactique;

Considérant qu'elles sont en mélèze, fichées dans un sabot en inox et une fondation en béton maigre;

Considérant que le repositionnement de certaines bornes est plus cohérent au vu du cheminement du promeneur et de leur implantation par rapport aux arbres;

Considérant que la nouvelle étable serait construite en blocs de béton et surmontée d'un toit en tôle, couvert d'ardoises ; que les châssis seraient de couleur turquoise ;

Considérant que cette installation poursuit également un but didactique;

Considérant néanmoins que tout comme l'étable actuelle, une nouvelle étable en bois de qualité s'accorderait mieux avec les caractéristiques du site;

Considérant que le pourtour de l'étable sera délimité par une clôture rigide de même type que celle de l'animalerie, afin d'éviter que les animaux s'en échappent;

Considérant que le pigeonnier et les animaux actuellement dans l'enclos à proximité du kiosque seront installés dans ce nouveau périmètre;

Considérant que cette démarche améliorera la cohérence de la distribution des espaces et installations ;

Considérant que la plaine de jeux serait réaménagée à l'aide des interventions suivantes:

- renouvellement de l'ensemble des jeux: distinction de 4 zones spécifiquement dévolues à des enfants d'âges différents et séparées par des haies, plantations et clôtures;
- harmonisation du mobilier: bancs du modèle majoritairement présent dans le parc, poubelles identiques aux actuelles dans cet espace;
- création d'une nouvelle entrée en face de l'animalerie, avec un nouveau portail en bois;
- remplacement du revêtement de l'accès;

Considérant néanmoins qu'il est nécessaire d'assurer une certaine cohérence des revêtements de la plaine de jeux et de son accès, de même que des portails d'entrée;

Considérant également en ce sens que la surface concernée par le remplacement du revêtement de cet accès est discordante entre différentes pièces du dossier;

Considérant qu'en séance, la commune confirme le retrait de différents aménagements prévus initialement: la modification du revêtement du chemin d'accès et du nouvel accès à la plaine de jeux ainsi que le remplacement des luminaires de la terrasse;

Considérant que ces aménagements feront l'objet d'une demande de permis séparée;

**AVIS FAVORABLE** à condition de:

- construire la nouvelle étable en bois et non en blocs de béton, présenter les nouveaux détails à l'approbation de la Direction des *Monuments et des Sites*,

- réaliser les revêtements en caoutchouc coulé sous les jeux d'enfants de la plaine de jeux dans une teinte neutre et « naturelle » (type dolomie).

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (17966)**

**Point: 2 à 09:30 h**

Localisation : Avenue Marcel Devienne, 33

Objet : modifier l'affectation de logement en bureau de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **SC KAPELLEVELD** Madame DELVENNE – Monsieur LEROY

Motifs : - Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription 0.12: modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement.

- Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - en période de pénurie de logements sociaux à Bruxelles, est-ce bien raisonnable?

- une habitation en bureau nous paraît dangereux dans la mesure où le contrôle social est plus faible en soirée et les week-ends (vols)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 17/04/2014 au 01/05/2014 et qu'une plainte a été introduite;

Considérant que le bien fait partie de la cité-jardin du Kapelleveld, conçue dans les années '20 par l'urbaniste Louis Van der Swaelmen;

Considérant que, depuis les années 1920, cet ensemble a gardé son authenticité;

Considérant qu'il est un témoin de l'architecture Art Déco et moderniste;

Considérant que la demande consiste à changer l'affectation d'un des logements en bureau;

Considérant qu'il s'agit ici d'un bureau nécessaire à la gestion de la Fédération des Sociétés coopératives de Logements à Bruxelles (FESOCOLAB) dont Kappeleveld s.c. est un des membres;

Considérant que le changement d'affectation n'entraînera pas de modifications extérieures du bâtiment et que les installations sanitaires et la cuisine initiales restent;

Considérant que ce changement d'affectation est tout à fait réversible;

Considérant cependant qu'aucune motivation n'a été apportée, en séance, quant à l'impossibilité d'implanter ces bureaux à un endroit plus approprié;

Considérant qu'il existe actuellement une pénurie de logements sociaux en région bruxelloise;

Considérant de plus qu'en séance, il est apparu qu'il n'y aura pas de visiteurs externes (locataires, demandeurs de logements sociaux, ...) et qu'il s'agit d'un lieu où des techniciens (ingénieurs, architectes, ...) travailleront en interne sur des dossiers techniques communs aux 5 sociétés coopératives;

Considérant qu'il s'agit dès lors de considérer cette affectation comme une affectation de bureaux et non comme un équipement d'intérêt collectif;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec jardin;

Considérant que la demande s'éloigne de la vocation initiale de la cité-jardin qu'il y a lieu de préserver;

**AVIS DEFAVORABLE**

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.

**Demande de permis d'urbanisme (18388)**

**Point: 3 à 10:00 h**

Localisation : Avenue Georges Henri,

Objet : installer des grilles et portes en ferronnerie pour deux entrées du parc  
Georges Henri : Georges Henri et Montagne des Cerisiers

Zonage : P.R.A.S. : zone de parc et dans un site inscrit à l'inventaire  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant

Demandeur : **Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement** Messieurs  
FONTAINE et PEETERS

Motifs : En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à  
la conservation du patrimoine immobilier - Article 207 §1, al.4 : bien inscrit à  
l'inventaire

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone de parc et en zone d'habitation du plan régional d'affectation  
du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que la demande est située dans un site inscrit à l'inventaire;

Considérant que la demande vise à clôturer les 2 entrées du parc qui ne le sont pas encore; que cette  
demande permettra une éventuelle fermeture du parc, en cas de grand vent par exemple ;

Considérant que ces grilles sont de nature à s'intégrer dans les limites existantes du site, en venant  
se raccrocher sur un mur existant et en se terminant dans les massifs plantés qui servent également  
de clôture au site;

Considérant que les mouvements aléatoires des barreaux et les hauteurs sont de nature à donner un  
aspect plus léger à cette clôture; que la touche finale des barreaux, lesquels seront surmontés d'un  
coquelicot, vise par cette symbolique à rappeler l'ancien cimetière;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'examiner la pertinence du choix du matériau pour les fleurs de  
coquelicots (cuivre) d'un point de vue vandalisme;

**AVIS FAVORABLE**

Bruxelles environnement s'abstient.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18205)**

**Point: 4 à 10:30 h**

Localisation : Avenue de Kraainem, 50

Objet : régulariser l'enseigne "Quickos" en façade sud et les affichages sur les façades, régulariser le déplacement de 5 enseignes et l'isolation des façades, régulariser la démolition des pilastres sur les façades et le ragréage des crépis, placer une nouvelle enseigne et rehausser une extension existante de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte et le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant

Demandeur : **SA QUICK Restaurants Monsieur HULSMAN**

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VI - Chapitre V - Article 36, §2: peintures murales;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses - Titre X - article 52 : matériaux de façade.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte 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 vise d'une part à régulariser:

- l'enseigne "Quickos" en façade sud et les affichages sur les façades,
- le déplacement de 5 enseignes et l'isolation des façades,
- la démolition des pilastres sur les façades et le ragréage des crépis;

Considérant que la demande vise également à placer une nouvelle enseigne et à rehausser une extension existante de l'immeuble;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 17/04/2014 au 01/05/2014 et qu'une demande à être entendu a été introduite;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 36 §2;

Considérant que cette réclamation (pétition de 26 personnes demeurant avenue de Kraainem, rue des Acacias, rue de la Limite, avenue de Wezembeek, avenue du Prince Régent) déposée en séance porte sur l'exploitation de cet établissement, les nuisances générées par celui-ci et les effets néfastes sur les habitations voisines;

Considérant que ces plaintes relèvent de problèmes qui n'ont pas attrait à l'objet de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant en effet que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en termes de matériaux de façades puisqu'il s'agit de crépi;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19714 délivré le 12/01/2010 pour la rénovation des façades visait déjà à placer un tel crépi;

Considérant que les acrotères actuels de l'extension sont recouverts d'un bandeau métallique aux faces inclinées qui devient vétuste et n'est plus conforme à la nouvelle identité de la société;

Considérant que le projet vise à supprimer ce bandeau et à rehausser les acrotères jusqu'à 4,80m afin de s'harmoniser avec le volume principal;

Considérant que l'angle de l'extension est habillé d'un bardage en bois sur lequel sont placées deux enseignes lumineuses qui ne débordent plus;

Considérant par contre que les 3 autres enseignes « Quick » sont remontées et dépassent l'acrotère;

Considérant que ces éléments devraient ne pas dépasser des façades afin de limiter les projections lumineuses vers les bâtiments voisins;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles-Développement Urbain à condition de maintenir les enseignes lumineuses « Quick » sur les façades sous les niveaux de corniches et de présenter un plan global reprenant la nécessité, le type et l'intensité des luminaires.

La dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses - Titre X - article 52 matériaux de façade est accordée.



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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18148)**

**Point: 5 à 11:00 h**

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 85

Objet : démolir la toiture de l'immeuble et construire un étage supplémentaire comprenant deux appartements

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **ERTUG** Salih

Motifs :  
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des construction;  
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 5 : hauteur de la façade avant;  
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 : toiture.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 5

Argumentation : - rehausser ce bâtiment augmenterait le manque d'intégration au quartier et provoquerait également une perte d'ensoleillement

- trop grande densité et l'imperméabilisation reste de 100%

- le projet présente trois demandes de dérogation qui ne nous semblent pas acceptables

- nous voudrions également avoir des précisions quant à l'implantation des garages

Avis :

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 à démolir la toiture à versants de l'immeuble en vue de réaliser un étage supplémentaire à toiture plate;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 17/04/2014 au 01/05/2014 et que 5 remarques ont été introduites;

Considérant que la demande présente en effet plusieurs dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, hauteur de façade et toiture;

Considérant que le nouveau volume dépasse les profils et dès lors les profondeurs des voisins, et que la hauteur de la nouvelle façade à rue est plus haute que les façades voisines des immeubles de part et d'autre;

Considérant que l'immeuble présente déjà une des façades les plus hautes de la rue;

Considérant que la rue est relativement étroite;

Considérant la création de deux nouveaux logements comportant chacun une chambre, et qu'ils sont identiques à ceux des étages inférieurs;

Considérant qu'actuellement le volume de la toiture présente deux lucarnes en versant avant, et qu'il est occupé par deux chambres;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9060 délivré le 14/02/1957 ne fait pas état de ces chambres ni de ces lucarnes en toiture;

Considérant que les remarques pendant l'enquête publique portent essentiellement sur les dérogations, la grande densité de logements et le fait que la parcelle est déjà totalement imperméabilisée;

Considérant que la demande présente trop de dérogations, l'entièreté du nouveau volume est contraire au bon aménagement des lieux et qu'elle propose une forte densité de logements;

Considérant que le bâtiment actuel présente un rez-de-chaussée plus haut que ceux des bâtiments voisins;

Considérant que le gabarit moyen de la rue est plutôt de R+2+ toiture, c'est -à-dire le gabarit actuel de l'immeuble;

Considérant que le dossier ne propose aucune alternative visant à rénover le volume existant en vue d'y aménager un logement;

**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° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18220)**

**Point: 6 à 11:30 h**

Localisation : Avenue Georges Henri, 503

Objet : modifier l'affectation d'un commerce en un logement au rez-de-chaussée et réaliser un patio dans l'arrière-bâtiment de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité bordée d'un liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **DESCHAMPS** Jean-François

Motifs :

- Prescriptions particulières relatives à la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol - 4.5.1 : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;
- Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses - Titre IV - Article 22 : les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

**AVIS REPORTE** en attente des plans modifiés suivant les remarques émises en séance et suivant les informations complémentaires reçues par le demandeur et son architecte ainsi qu'une note explicative reprenant l'ensemble de ces éléments.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18271)**

**Point: 7 à 14:00 h**

Localisation : Avenue du Couronnement, 31

Objet : régulariser l'extension au rez-de-chaussée en façade arrière, la fermeture du balcon au premier et au deuxième étage en façade arrière, la terrasse au troisième étage en façade arrière, la rehausse de la façade avant et de la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **WAUCQUEZ** Paul

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 5 : hauteur de la façade avant;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 6 : toiture.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 17/04/2014 au 01/05/2014;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, de hauteur de façade avant et de toiture;

Considérant néanmoins que l'historique de la parcelle fait état:

- d'un premier permis d'urbanisme délivré en 1951 portant sur la construction d'un immeuble de 3 appartements dans un volume de R+2+combles non aménagés,
- d'un second permis d'urbanisme délivré en 1961 portant sur l'aménagement des combles en un appartement et mentionnant deux modifications déjà effectuées par rapport au 1er permis, à savoir, l'angle de la toiture passant de 45° à 38° et la hauteur du faîte passant de 13,74m à 12,89m;

Considérant que la présente demande vise à régulariser :

- la profondeur générale du bâtiment qui est de 11m et non de 9,40m,
- l'extension du séjour au rez-de-chaussée par la réalisation d'un petit volume à toiture plate,
- la fermeture des balcons aux 1er et 2ème étages par des châssis en PVC blanc,
- l'élévation de la corniche en façade avant de +/-0,35m,

- le niveau du faite qui est de 13,64m,
- la nouvelle terrasse sur le toit plat accessible depuis l'appartement du dernier étage et la rehausse des murs d'acrotère,
- la hauteur sous plafond des combles qui est de 2,20m alors que les plans précisent une hauteur variant de 2,10 à 2,60m;

Considérant dès lors qu'il semble que ces différences entre le volume actuel et celui du dernier permis d'urbanisme délivré en 1961 datent de la construction de l'immeuble;

Considérant en effet qu'aucune différence n'est visible dans la brique de façade;

Considérant qu'aucune plainte n'a été émise pendant l'enquête publique;

Considérant que les logements sont fonctionnels;

Considérant cependant qu'il y a lieu de placer un garde-corps autour de la partie accessible de la terrasse au dernier étage;

**AVIS FAVORABLE** unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles-Développement Urbain à condition de placer un garde-corps autour de la partie accessible de la terrasse au dernier étage.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I articles 4, 5 et 6 sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18277)**

**Point: 8 à 14:30 h**

Localisation : Rue des Déportés, 30

Objet : rénover une annexe au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière et construire une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **CAPART** Charles-Emmanuel

Motifs :  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 6 : toiture.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 7

Argumentation : - non recevabilité de la justification de demande de dérogation

- demandons que nos droits soient respectés
- présence de vues droites et/ou obliques
- existence de servitudes et/ou création de servitudes et risques de nuisances et pollution
- dossier de permis d'urbanisme incomplet, contradictoire et/ou inexact

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rénover et à agrandir l'annexe arrière de gabarit R+1;

Considérant que les constructions environnantes sont essentiellement destinés à l'habitation, tant comme maisons unifamiliales que comme immeubles comprenant quelques appartements;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 17/04/2014 au 01/05/2014 et que 7 réclamations ont été introduites;

Considérant que les plaintes portent essentiellement sur les dérogations et les risques de nuisances et sont relatives à un permis refusé en son temps sur la parcelle voisine;

Considérant en effet que le projet présente des dérogations en termes de gabarit aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et toiture);

Considérant que l'annexe existante sur deux niveaux présente actuellement la même profondeur le long de la limite de propriété située à droite;

Considérant que le profil mitoyen avec l'immeuble de droite n'est pas modifié;

Considérant que l'annexe actuelle est élargie sur toute la largeur de la parcelle et qu'elle est également rehaussée de manière à proposer une hauteur sous plafond de 2,50m;

Considérant que cet élargissement est envisageable au niveau du rez-de-chaussée en vue

d'agrandir l'espace de vie;

Considérant que le garage n'étant pas considéré comme une construction (pas de permis d'urbanisme), la parcelle voisine située à gauche du projet est considérée comme une parcelle non bâtie;

Considérant que la dérogation en profondeur ne se situe dès lors qu'au niveau de l'extension de l'annexe au premier étage;

Considérant que les motivations pour l'élargissement de l'annexe au 1er étage sont discutables dans le sens où, d'une part, la fenêtre de la chambre située dans le bâtiment principal donne dans la nouvelle annexe, et d'autre part, ce volume ne présente qu'une faible largeur et qu'une toiture plate avec une coupole située plus bas pourrait également apporter de la lumière dans la pièce centrale;

Considérant que cela permettrait de garantir une ventilation de la chambre sans recourir à un artifice (petit volume avec châssis en pente ajouté sur l'extension de l'annexe);

Considérant que cela permettrait également de supprimer la dérogation en profondeur sans remettre en question le principe de l'extension du rez-de-chaussée;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une finition esthétique des toitures plates;

Considérant que tant du point de vue esthétique que du point de vue performance énergétique, le projet améliore nettement la situation existante;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter en profondeur au strict minimum les murs mitoyens au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant qu'en séance ont été évoquées des discordances au niveau des plans qu'il y aura lieu de corriger, notamment au niveau des murs mitoyens;

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

- limiter l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée,
- limiter les murs mitoyens en profondeur au strict minimum,
- corriger les discordances au niveau des plans,
- prévoir une finition esthétique des toitures plates.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18292)**

**Point: 9 à 15:00 h**

Localisation : Rue de l'Activité, 5

Objet : rehausser la toiture de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **de Limelette** Geoffroy

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses -  
Titre X - Article 52 : matériaux de façade;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 6 : toiture.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 52 (matériaux de façade), titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera utilisé en façade avant de l'immeuble;

Considérant que le projet présente également une dérogation à l'article 6 (toiture), chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté de l'immeuble dépassera le profil le plus haut de la construction voisine;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 17/04/2014 au 01/05/2014 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise;

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

Considérant que l'immeuble existant se compose d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles;

Considérant que la façade avant sera rehaussée sur une hauteur de 1m50;

Considérant que cette rehausse est nécessaire afin de pouvoir aménager les combles de l'immeuble;

Considérant en effet que cette rehausse permettra d'avoir une hauteur sous plafond plus confortable dans les combles (2m50 sur la majorité de la surface des combles);

Considérant que la façade arrière sera également rehaussée sur une hauteur de 1m50;

Considérant que le profil projeté de l'immeuble dépassera de quelques centimètres le profil de la construction voisine la plus haute (n° 3) mais ne dépassera pas le profil de la construction voisine de droite de plus de 3m;

Considérant que le projet présente donc une dérogation à l'article 6 (toiture), chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme;



Considérant que cette dérogation est minime (quelques cm) et permettra d'aménager les combles;

Considérant que la maison présente des dimensions assez réduites;

Considérant que la rehausse en façade avant sera recouverte par un crépi;

Considérant que le projet présente donc également une dérogation à l'article 52 (matériaux de façade), titre X du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant qu'il y a ici une volonté de reprendre la même tonalité des encadrements déjà présents en façade avant;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de différencier cette rehausse du reste de la façade avant;

Considérant que 2 nouvelles baies seront réalisées en façade avant et en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que ces nouvelles baies apporteront davantage de lumière naturelle à l'intérieur de l'immeuble;

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

- proposer un élément horizontal permettant de distinguer la rehausse du reste de la façade avant
- proposer une autre couleur pour le crépi de la rehausse.

La dérogation à l'article 52, titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera utilisé en façade avant de la rehausse et la dérogation à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté de l'immeuble dépassera le profil le plus haut de la construction voisine sont accordées.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18392)**

**Point: 10 à 15:30 h**

Localisation : Avenue Georges Henri, 60

Objet : aménager une terrasse au premier étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **LEPLAT** Julien

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse au premier étage en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 (profondeur des constructions), chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'aménagement d'une terrasse en façade arrière dépassera en profondeur la construction voisine de droite (n° 58, construction la plus profonde);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 17/04/2014 au 01/05/2014 et qu'une demande a été introduite;

Considérant qu'il s'agit ici d'un immeuble de rapport comprenant 3 logements;

Considérant que la présente demande prévoit d'aménager une terrasse pour le logement situé au 1er étage de l'immeuble;

Considérant que cette terrasse sera aménagée sur une profondeur de 3m91 et sur une largeur utile de 2m30;

Considérant qu'une bande (de 60cm min. et de 79 cm max.) a été prévue au bout de cette terrasse afin d'éviter toute vue oblique vers le voisin de droite (voisin n° 58) et afin de réduire l'impact visuel de cette terrasse pour les constructions voisines;

Considérant qu'en séance, l'architecte précise que, suite au dialogue avec le voisin (n°58), le panneau en bois pare-vue sera placé dans la propriété du n°60 et non plus sur l'axe mitoyen comme repris sur les plans;

Considérant que l'implantation de cette terrasse dépassera le voisin de droite (n° 58, voisin le plus profond) de 2m21;

Considérant que ce projet déroge donc à l'article 4 (profondeur des constructions), chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'implantation de la terrasse dépassera en profondeur la construction voisine la plus profonde;

Considérant qu'il existe déjà un volume construit du côté gauche de cette terrasse;

Considérant qu'il n'existera donc pas d'impact visuel ou de perte d'ensoleillement pour le voisin de gauche (construction n°60);

Considérant qu'en plus du pare-vue, un bac à plantes sera placé à côté de la limite mitoyenne avec la construction voisine n°58;

Considérant que cette terrasse présentera une finition esthétique (plancher en bois) en lieu et place du revêtement de type « roofing » existant actuellement pour la toiture plate;

Considérant donc que le projet améliore les vues vers l'intérieur de l'îlot;

Considérant que les actes et travaux ont pour conséquence d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement en permettant d'avoir un espace extérieur accessible depuis le séjour tout en réduisant au maximum les éventuels impacts visuels pour les constructions voisines;

**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 (profondeur des constructions), chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'implantation de la terrasse au 1er étage arrière dépassera en profondeur la construction voisine la plus profonde (n°58) est accordée.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18176)**

**Point: 11 à 16:00 h**

Localisation : Boulevard Brand Whitlock, 152

Objet : enlever le bardage existant et placer une nouvelle isolation avec crépi au dernier étage en façade avant de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique  
ou d'embellissement le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **ACP BRAND WHITLOCK** Monsieur WALGRAFFE

Motifs : Dérogation au règlement communal sur les bâtisses - Titre X - article 52 :  
matériaux de façade.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et 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 enlever le bardage existant et à placer une nouvelle isolation avec crépi au dernier étage en façade avant de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 52 (matériaux de façade), titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera prévu pour le dernier étage de l'immeuble;

Considérant que la demande requiert l'avis de la commission de concertation vu sa situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 17/04/2014 au 01/05/2014 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite;

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

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement situé au dernier étage de l'immeuble;

Considérant que la façade avant de l'immeuble (aux étages inférieurs) présente déjà des bandeaux de crépi de ton crème;

Considérant que le bardage existant ainsi que le parement au dernier étage seront supprimés;

Considérant qu'une nouvelle isolation sera placée sur une épaisseur de 12 cm;

Considérant qu'un crépi sera placé sur cette isolation;

Considérant qu'en séance, l'architecte confirme que la teinte utilisée sera la même que la teinte déjà présente en façade avant;

Considérant que les actes et travaux ont pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité du logement;

Considérant qu'aucune augmentation de volume ne sera réalisée;

Considérant que les aménagements intérieurs resteront inchangés;

Considérant que l'intervention proposée s'intégrera de façon harmonieuse à l'architecture de l'immeuble;

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

La dérogation à l'article 52 (matériaux de façade), titre X du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera prévu pour le dernier étage de l'immeuble est accordée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18191)**

**Point: 12 à 16:30 h**

Localisation : Rue Jacques Hoton, 29

Objet : régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **Vanobberghen** Philippe

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : profondeur des constructions.

Enquête : du 17/04/2014 au 01/05/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, chapitre II, article 4 (profondeur des constructions) en ce que l'annexe réalisée au rez-de-chaussée dépasse en profondeur le voisin de gauche (voisin n° 27), voisin le plus profond et dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond (voisin n° 31);

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 17/04/2014 au 01/05/2014 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite;

Considérant qu'une extension figure sur les plans d'origine de l'immeuble (référence: PU n° 3416 délivré en date du 22/01/1932 par le Collège des Bourgmestre et Echevins);

Considérant que cette extension comportait déjà la cuisine de la maison unifamiliale et s'alignait en profondeur sur la construction voisine de gauche (n°27);

Considérant que la partie arrière de cette extension a été démolie et reconstruite;

Considérant de plus qu'un escalier (3 marches) hors-sol a été aménagé à l'arrière de cette extension;

Considérant que cette nouvelle extension présente une dérogation à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de 1m50 le voisin de gauche (voisin le plus profond au n° 27) et en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin de droite (voisin le moins profond, voisin n° 31);

Considérant que l'escalier aménagé à l'arrière de l'extension dépasse encore de +/- 0.70m la façade arrière de l'extension;

Considérant que l'extension d'origine a donc été prolongée de +/- 2m25 et de +/-2m95 (en comptant l'escalier extérieur de 3 marches);

Considérant que l'extension se situe à 2m30 (retrait latéral) par rapport au voisin n° 31 (voisin le moins profond);

Considérant que l'implantation (au sud-est) de cette extension ne provoque pas de nuisance ou de perte d'ensoleillement pour le voisin (n°31) le moins profond;

Considérant que le mur mitoyen entre les propriétés n°27 et n°29 a dû être rehaussé;

Considérant que cette rehausse s'est réalisée avec l'accord des propriétaires voisins (n°27);

Considérant que les nuisances visuelles et d'ensoleillement ont été réduites au maximum;

**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, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions) en ce que l'extension du rez-de-chaussée arrière dépasse en profondeur la construction voisine la plus profonde (n°27) et en ce qu'elle dépasse la construction voisine la moins profonde (n°31) de plus de 3m, est accordée.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18310)**

**Point: 13 à 17:00 h**

Localisation : Rue Notre-Dame, 50

Objet : placer une isolation avec crépi sur toutes les façades de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 13 approuvé le 25/05/2000

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **CRUYSMANS** Isabelle

Motifs : Prescription du Plan Particulier d'Aménagement du Sol n°13: avis obligatoire de la Commission Royale des Monuments et Sites

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°13 approuvé le 25/05/2000;

Considérant que la demande vise à placer une isolation et un crépi sur toutes les façades de la maison;

Considérant qu'en application de la prescription 1.7 du plan particulier d'affectation du sol, tout projet de transformation d'un immeuble inscrit à l'inventaire est soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites;

Considérant que les permis d'urbanisme d'origine de cet immeuble datent de 1926;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en séance du 02/04/2014 qui n'approuve pas l'isolation par l'extérieur car cette intervention entraînera la disparition des principales caractéristiques architecturales du bien;

Considérant qu'elle confirme que le fait de ne pas adapter les fenêtres et les seuils à l'ajout d'une couche de + de 12cm d'épaisseur ajoute à la dénaturation de la maison;

Considérant en effet que le plan particulier d'affectation du sol n°13 est un plan particulier d'affectation du sol conservateur qui vise à ce que les bâtiments soient maintenus et rénovés dans le respect de leurs différentes caractéristiques propres;

Considérant que la finition proposée n'est cependant pas considérée comme une dérogation étant donné que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol autorisent l'enduit de teinte douce comme matériau (voir point 1.5);

Considérant que si la volonté d'améliorer les performances énergétiques de cette habitation est louable, le résultat proposé appauvrit les qualités esthétiques des façades même si le bâtiment n'est pas visible depuis la voie publique;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble;

Considérant qu'en séance, l'architecte a confirmé qu'il n'était pas possible d'isoler le bâtiment par



l'intérieur vu l'exiguité de certaines pièces;

Considérant que la toiture a déjà fait l'objet d'une isolation par l'intérieur et que les châssis ont été changés à l'identique (bois conservé);

Considérant dès lors que des coupes techniques doivent être apportées afin de s'assurer que le placement d'une nouvelle isolation est compatible avec le maintien des bandeaux, des colombages, des décrochages, des appuis, des seuils et autres éléments de relief de la façade;

**AVIS FAVORABLE** à condition:

- d'apporter des coupes techniques afin de s'assurer que le placement d'une nouvelle isolation est compatible avec le maintien des bandeaux, des colombages, des décrochages, des appuis, des seuils et autres éléments de relief de la façade;
- d'apporter un échantillon des matériaux utilisés.

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

**Procès-verbal n°400 de la réunion du vendredi 16/05/2014**

**Demande de permis d'environnement (08/14)**

**Point: 14 à 17:30 h**

Localisation : rue de la Cambre 20

Objet : parking couvert de plus de 24 emplacements

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : 179 du 15/06/1970

Demandeur : **Association des copropriétaires du 20 rue de la Cambre c/o Pole concept**

Motifs : renouvellement

Enquête : du 03/04/2014 au 17/04/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande consiste à renouveler le permis d'environnement pour le parking couvert de 24 emplacements de l'immeuble;

Considérant qu'elle a été soumise à l'enquête publique du 03/04/2014 au 17/04/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- d'introduire une RES (reconnaissance état du sol) pour que l'IBGE puisse délivrer le permis d'environnement;
- de respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente (installer 1 extincteur dans le parking).

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.

**Demande de permis d'urbanisme (18209)**

**Point: 15 à 17:45 h**

Localisation : Avenue Marcel Thiry, 200

Objet : modifier l'affectation de l'immeuble de bureau en logement, construire une extension de l'immeuble et construire un nouvel immeuble : 91 logements et un bureau

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **SPRL MT200** Monsieur TERRYN

Motifs :  
- Application des articles 142 à 148 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire - Demande de permis soumis à l'établissement d'un rapport d'incidence;  
- Prescriptions particulières relatives à la zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol : 7.4 : les caractéristiques urbanistiques des constructions s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre IV - Article 13 : maintien de la surface imperméable.

Rubriques:

68B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques : 86 emplacements.

152A : Parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteurs, en dehors de la voie publique comptant : de 10 à 50 véhicules automobiles ou remorques : 10 emplacements.

Enquête : du 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 4

Argumentation : - le taux d'imperméabilisation est de 0,846 et non 0,80 et on vient de 0,739

- on devrait avoir une citerne de pluie de 98.406 L et un bassin d'orage de 47.712 L , demandons des précisions

- le demandeur vise sa rentabilité énergétique au détriment de sa solidarité sur le problème d'inondation (panneaux solaires au lieu de la toiture verte obligatoire)

- demande de construire sur une partie de la zone de recul

Suite dossier 18209

- le projet gagne de la hauteur un peu partout (une augmentation de hauteur avait été refusée pour d'autres dossiers similaires)

- la cohérence architecturale disparaît en partie, casse le rythme général et ferme de manière inadéquate l'espace central

- il y a un manque évident de mixité qui devrait nécessairement être prévue au rez-de-chaussée
- quel est le devenir du terrain amputé à l'arrière de la nouvelle construction, encore constructible?
- on s'oppose à ce projet tel que présenté
  - nous refusons l'extension et la hauteur du bâtiment actuel, le manque de solidarité en matière d'inondations et demandons une meilleure mixité.

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/04/2014

### **AVIS REPORTE**

Avis de la commission de concertation du 16/05/2014

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

Considérant que la demande vise la modification de l'affectation de l'immeuble de bureaux en logements ainsi que la construction d'une extension à gauche de l'immeuble existant, refermant davantage l'îlot;

Considérant qu'un nouvel immeuble à droite de l'existant est prévu;

Considérant qu'au total 91 logements, un espace de bureau de 149m<sup>2</sup> et 96 emplacements de parking sont prévus;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/03/2014 au 10/04/2014 et que 4 réclamations ont été introduites;

Considérant qu'elles portent essentiellement sur le taux d'imperméabilisation, les capacités des citernes et bassin d'orage, la construction en zone de recul, la disparition de la cohérence architecturale de l'ensemble des 4 bâtiments, le manque de mixité,...;

Considérant que le projet vise à modifier un des 4 bâtiments qui faisait partie d'un ensemble construit dans les années '80;

Considérant que deux d'entre-eux ont déjà fait l'objet de permis d'urbanisme récemment délivrés:

- permis d'urbanisme n°19828 pour l'immeuble situé au n°216 pour le changement d'affectation de bureaux en 102 logements, un commerce, 5 espaces de bureaux et 108 emplacements de parking,
- permis d'urbanisme n°20308 pour l'immeuble situé au n°208 pour le changement d'affectation de bureaux en 166 logements, un commerce et 145 emplacements de parking;

Considérant que la notion d'ensemble a donc déjà subi des modifications d'esthétique et de volumétrie étant donné que les 4 bâtiments ne présentent pas une architecture à préserver;

Considérant que la modification de l'affectation en logement participe à la volonté régionale d'augmenter le nombre de logements en Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que ce projet s'inscrit dans une démarche qui veut donner, de manière significative, une nouvelle identité au bâtiment nouvelle enveloppe qui s'inscrit dans une démarche durable de logements passifs;

Considérant que le bâtiment existant présente un gabarit de R+7 qui est porté à R+8 (avec ce 8ème niveau en retrait par rapport à la façade à rue, occupé par des locaux techniques mais également par le niveau haut de deux duplex et recouvrant partiellement la toiture, sur le reste de la toiture, des panneaux solaires sont placés);

Considérant qu'un local technique est placé au 9ème étage contre le bâtiment existant à l'arrière et présentant un gabarit plus élevé;

Considérant que le bâtiment existant comprend actuellement 74 emplacements de parking en sous-sol et 53 en surface (soit un total de 127) et que le projet propose de libérer un maximum de surface de la parcelle pour aménager des espaces verts en prévoyant une extension du parking

existant dans le sous-sol du nouveau bâtiment situé à droite comprenant, de ce fait, un total de 86 emplacements;

Considérant que le projet prévoit volontairement de dégager au maximum le rez-de-chaussée de la parcelle pour palier à l'enclavement actuel du bâtiment et créer des interactions entre l'extérieur et l'intérieur de l'îlot;

Considérant que le projet propose une partie de toitures végétalisées sur +/-500m<sup>2</sup>, le reste étant utilisé pour le placement de panneaux solaires;

Considérant que deux citernes de récupération d'eau de pluie (41850L et 10650L) et deux bassins d'orage (20250 L et 5225 L) sont prévus;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que les capacités des citernes et des bassins d'orage respectent toutes les prescriptions en vigueur;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de surfaces perméables en ce que l'ensemble des toitures n'est pas verdurisé;

Considérant en effet qu'en vue d'atteindre le standard passif, les toitures sont recouvertes de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques;

Considérant que le demandeur propose en séance d'étudier la possibilité de combiner le placement de toitures vertes avec la pose de panneaux solaires;

Considérant cependant que les toitures débordantes des volumes sortant du rez-de-chaussée sont aménagées en toitures verdurisées extensives;

Considérant que cette dérogation peut être acceptable vu les performances énergétiques proposées pour ce projet;

Considérant que l'escalier du nouveau bâtiment se situe à peine à 1,37m de la limite de propriété;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de l'intégrer au nouveau volume;

Considérant que la façade arrière du bâtiment existant présente un caractère monotone et qu'il y a lieu de l'animer;

Considérant que la façade pignon du nouveau volume doit être considérée comme une façade d'angle vu sa position et dès lors doit être traitée en continuité avec la façade à rue (retournement des balcons);

Considérant que les dimensions du local technique situé en toiture de ce nouveau bloc E doivent être diminuées afin de limiter la hauteur perçue;

Considérant que les parkings proposés au rez-de-chaussée sont acceptables étant donné que leur nombre a considérablement diminué (de 53 à 10) et qu'ils sont couverts par une toiture verte;

Considérant que certains emplacements doivent servir de parkings pour les visiteurs;

Considérant que le projet devrait proposer des affectations alternatives aux logements au niveau du rez-de-chaussée comme par exemple, commerces, bureaux, équipements, ...;

Vu l'avis défavorable de l'AED – Direction Gestion et Entretien des Voiries du 20/02/2014 reçu le 27/02/2014 motivé par le fait qu'une zone de recul de 8m déterminée par l'arrêté royal du 20/08/1934 ainsi que celui du 01/08/1939 n'est pas respecté pour l'extension et la nouvelle construction du bâtiment existant du projet;

Considérant néanmoins que cette dérogation peut être sollicitée étant donné que cet alignement n'est dépassé que ponctuellement ;

Considérant que la façade principale respecte ces arrêtés royaux;

*Avis de Bruxelles développement urbain, direction de l'urbanisme; citydev.brussels; et la commune de Woluwe-Saint-Lambert*

**AVIS FAVORABLE** à condition de:

- animer la façade arrière
- traiter la façade pignon du nouveau bâtiment (bloc E) en continuité de la façade à rue (retour des balcons)
- diminuer les dimensions du local technique du bloc E
- proposer des affectations alternatives au niveau du rez-de-chaussée.

*Avis de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement*

Vu la reconnaissance de l'état du sol validée par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement en date du 19/12/2011;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente (SIAMU) du 25/07/2013 (réf.: A.1988.2426/33/APH/ac);

Vu le plan pluie;

Considérant que les installations se situeront au sein d'une zone administrative au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que le projet vise à transformer un immeuble de bureaux en logements;

Considérant qu'il y a donc changement d'affectation, passant d'un bâtiment de bureaux à un bâtiment de logements, il y a lieu d'améliorer les qualités esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot (0.6 du plan régional d'affectation du sol );

Considérant qu'un jardin de pleine terre (intensif) sur dalle, devrait être aménagé en lieu et place du parking afin de retrouver une surface entièrement perméable en intérieur d'îlot;

**AVIS FAVORABLE** à condition:

- de supprimer les 10 emplacements à ciel ouvert, situés en intérieur d'îlot;
- de se conformer aux impositions du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente (SIAMU), reprises dans son avis du 25/07/2013 (réf.: A.1988.2426/33/APH/ac).

L'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement rappelle que la transformation de l'immeuble concerné implique d'introduire auprès de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, une déclaration préalable de classe 3 relative à la rubrique 28, accompagnée d'un inventaire amiante conforme à l'annexe 1 de l'arrêté "Amiante" du 10/04/2008 (M.B. du 18/06/2008) et qu'il est interdit de commencer les travaux avant l'obtention de l'accusé de réception de déclaration complet.

L'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement rappelle également que le projet étant localisé sur le site de l'ancienne décharge du Val d'Or, le demandeur doit introduire auprès de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement – Bruxelles Environnement une Etude de risque mise à jour. En fonction des résultats de celle-ci, il y aura lieu de fournir dans un second temps, soit un Projet de gestion du risque (si augmentation du risque), soit un Projet de gestion des terres (si pas d'augmentation du risque). Ces documents devront avoir été validés par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement – Bruxelles Environnement, préalablement au début du chantier de transformation.

*La direction des Monuments et des Sites s'abstient.*

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n° 400 de la réunion du vendredi 16/05/2014.**

**Demande de permis d'urbanisme (18207)**

**Point: 16 à 18:00 h**

Localisation : Avenue de Mars, 16

Objet : rehausser l'immeuble d'un nouvel étage

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur **KHAN** Aziz

Motifs : - Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 5 : hauteur de la façade avant;  
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I  
- Chapitre II - Article 6 : toiture.

Enquête : du 27/03/2014 au 10/04/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - nous émettons les plus nettes réserves quant à l'utilité de la construction d'un second étage qui pourrait encore plus accentuer l'instabilité de ce bâtiment

- le mesurage n'est pas le même du 1er et du 2ème étage alors que l'on demande d'ajouter un étage identique

- sur le plan il est indiqué que côté avenue de Mai les fondations doivent être vérifiées avant tous travaux

- nous voudrions avoir la certitude que nous ne subirons plus de dommages causés par cet immeuble (voir résumé de la situation antérieure)

- les couvre-murs doivent être respectés et les cheminées rehaussées (av. de Mai 241)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 25/04/2014

**AVIS REPORTE** sous réserve:

- d'apporter plus de précisions (sous forme de rapport) quant à la stabilité de l'immeuble afin de s'assurer que l'ajout d'un étage supplémentaire ne mettrait pas en péril la structure existante de l'immeuble;
- de préciser la couleur des matériaux utilisés pour la nouvelle façade avant ainsi que le maintien ou non de l'inscription « station de Mai » en façade avant;
- de joindre à la demande une coupe réalisée dans la plate-forme arrière afin de s'assurer qu'aucune modification ne sera apportée comme expliqué en séance.

Avis de la commission de concertation du 16/05/2014

**AVIS REPORTE** en attente du rapport de stabilité de l'immeuble.