

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012

Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent point 1 à 4)

M. Daniel FRANKIGNOUL, Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement

Mme Michèle HASQUIN-NAHUM, Echevine des Propriétés communales (excusée)

Mme Nadine SONCK, Architecte principale, Service Aménagement du Territoire

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Marie José SOBRINO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Pour l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement :

Mme K. FRANSENS

Pour le Service des Monuments et Sites du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale :

Mme I. LEROY

Pour la Société de Développement Régional de Bruxelles :

Mme V. CRABBE

Pour l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement :

M. J. BERIAUX (excusé)

5 membres ayant droit de vote étant présents, la Commission peut délibérer valablement.

AGENDA

<u>Point</u>	<u>Heure</u>	<u>Objet</u>	<u>Demandeur</u>	<u>Motif</u>	<u>AVIS</u>
1.	09.00	P.M.	OPAL av. G. Henri 364	Dérogations au R.R.U. Périmètre de classement Compatibilité avec l'habitation Rapport d'incidences Rubrique P.E.	FAV.
2.	10.00	P.U.	JOLY rue des Déportés 18-20	Dérogations au R.R.U.	DEF.

AGENDA

<u>Point</u>	<u>Heure</u>	<u>Objet</u>	<u>Demandeur</u>	<u>Motif</u>	<u>AVIS</u>
				Dérogation au R.C.B.	
				Prescription 0.12	
3.	10.30	P.U.	WOOT av. Victor Gilsoul 94	Dérogation au R.C.B.	FAV.
4.	11.00	P.U.	CLAES av. du Couronnement 21	Dérogations au R.R.U.	FAV.
5.	11.30	P.U.	VAN KEIRSBILCK ch. de Roodebeek 202	Dérogation au R.R.U.	DEF.
6.	14.30	P.U.	LEPORCHER av. de l'Equinoxe 10	Dérogation au R.R.U.	FAV.
				Dérogation au R.C.B.	
7.	15.00	P.U.	THE CUBE ch. de Louvain 1188	Prescriptions particulières du P.R.A.S.	DEF/FAV.
8.	15.30	P.U.	BICKL av. des Rogations 27	Z.I.C.H.E.E.	FAV.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement (17362)

Point: 1 à 09.00 h

- Localisation : Avenue Georges Henri, 364
- Objet : démolir un immeuble à appartements avec un commerce et construire un immeuble à appartements avec une surface commerciale et avec deux niveaux de parking en sous-sols de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte et situé dans la zone de protection du bien classé
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : **n.v. OPAL**
- Motifs : Dérogation au 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 4 : Profondeur des constructions;
Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - Toiture;
En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, relatif à la conservation du patrimoine immobilier - Actes et travaux à un immeuble se trouvant dans le périmètre de classement de la fresque sur l'immeuble sis avenue Georges Henri, 352;
Prescriptions particulières relatives à la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol: les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; la nature des activités est compatible avec l'habitation;
Projet soumis à rapport d'incidences en application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (emplacements couverts pour voitures : 61 et motos : 10);
Environnement: Rubrique 68.B : parking couvert pour voitures et motos : 71 places
- Enquête : du 20/02/2012 au 05/03/2012
- Plaintes/Remarques : 14
- Argumentation : - nous nous trouvons devant un nouveau projet, la règle d'une construction sur les trois quarts de la profondeur doit être d'application
- demandent une profondeur de maximum 40 m aussi bien en surface qu'en sous-sol et demandent de préserver une surface de pleine terre

Commission de concertation du 20/03/2012 - OPAL - suite 1

- demandent une alternative à l'évacuation des airs viciés du parking
- sont étonnés qu'on ne parle pas de la problématique des livraisons, pourtant critique pour la mobilité et la stationnement
- quid intentions pour la parcelle située avenue Albertyn, cohérence d'ensemble à respecter ?
- demandent des précisions quant aux plans (de coupe) pas très clairs quant à la profondeur exacte
- mettre l'accent sur les toitures vertes
- quid bassin d'orage ?
- souhaitent que « le politique » se penche sur un plan régional d'approvisionnement des différents magasins

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone mixte bordée d'un liseré de noyau commercial 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 la zone de protection de l'arrêté de classement du 01/04/2004 classant comme monument certaines parties de l'immeuble situé avenue Georges Henri, 350-352, à savoir, les façades et la toiture en ce compris les peintures murales « SANO » et « L'ALSACIENNE » apposées sur le pignon de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à démolir les immeubles existants, à savoir un immeuble constitué d'un rez-de-chaussée commercial situé en retrait de l'alignement et un immeuble de logements de gabarit R+2 ;

Considérant que le nouvel ensemble est composé d'un rez-de-chaussée commercial, de 2 niveaux de parking en sous-sols et de 4 niveaux de logements dont le dernier en retrait ;

Considérant que le projet est composé d'une surface commerciale de 843m², de 61 emplacements de parking pour voitures et 10 emplacements pour motos, et de 12 logements (7 appartements 1ch, 4 appartements 3ch et 1 appartement 4ch) ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme :

- en termes de profondeur vu que le rez-de-chaussée occupe plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (dépassement de 6m + escalier de secours) et vu que des terrasses sont aménagées sur la toiture plate du rez-de-chaussée sur une profondeur de 3.50m au-delà de la profondeur du bâtiment de gauche le plus profond (dépassement de 0.50m) ;
- en termes de hauteur de la façade avant en ce qu'elle dépasse de + de 3m la hauteur de la façade de l'immeuble de droite ;
- en termes de toiture en ce que le profil du nouvel immeuble dépasse de + de 3m le profil de l'immeuble de droite ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de surface en ce que 3 appartements de 1ch ne disposent pas d'un séjour /cuisine de 28m² et d'une chambre de 14m² ;

Considérant que les appartements du 1^{er} étage arrière disposent d'une hauteur réduite de 2,42m sous la terrasse du 2^{ème} étage diminuée par la colonne d'ascenseur et le retour du mur de la toiture verte ;

Avis de la commission de concertation du 20/03/2012 – OPAL - suite 2

Considérant que les terrasses prévues au dernier niveau ne respectent pas toutes les prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques (0.60m par rapport au voisin de gauche et 1.90m par rapport au voisin de droite) ;

Considérant que la toiture plate du rez-de-chaussée est traitée en toiture végétale comme l'imposent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que l'architecture proposée à caractère contemporain est acceptable dans le front bâti à cet endroit de l'avenue ;

Considérant que la dérogation en hauteur de façade est acceptable au vu du bâtiment de droite anormalement bas ;

Considérant cependant que la dérogation en profondeur n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet n'est pas documenté en ce qui concerne la parcelle à l'arrière donnant sur l'avenue Albertyn et que dès lors cette parcelle est exclue de la présente demande et ne peut pas être utilisée comme zone de livraisons ;

Considérant que cette parcelle comprend un arbre remarquable protégé et des emplacements de parking ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- limiter les deux niveaux en sous-sols et la surface commerciale à une profondeur maximale de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- construire un mur au fond de la parcelle interdisant tout accès via la parcelle avenue Albertyn, exclue de la demande ;
- revoir le fonctionnement des livraisons d'approvisionnement du magasin qui se feront par l'avenue Georges Henri dans le parking en sous-sol (zone de livraisons, ascenseurs clients et marchandises séparés,...) ;
- respecter toutes les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme relatives aux normes minimales d'habitabilité, notamment en termes de surfaces minimales d'habitabilité ;
- revoir le raccord entre le 1^{er} étage arrière du bâtiment de logements et le rez-de-chaussée commercial pour améliorer l'éclairage des logements et augmenter la hauteur sous la terrasse du 2^{ème} étage.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 367 van de vergadering van dinsdag 20 maart 2012.

Aanvraag om gemengde stedenbouw- en milieuvergunning (17362) Punt 1 : 09.00 uur

- Ligging : Georges Henrilaan, 364
- Ontwerp : slopen van een appartementsgebouw en een handelspand, bouwen van een appartementsgebouw met een ondergrondse parking op twee niveau's en een nieuw handelspand
- Zonering : Gew.B.P. : gemengd gebied en binnen de perimeter van het beschermd goed
Bijzonder bestemmingsplan : nihil
Verkavelingsplan : nihil
- Aanvrager : **n.v. OPAL**
- Motieven : Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel I - Hoofdstuk II, artikel 5 - Hoogte van de voorgevel;

Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel I - Hoofdstuk II - Artikel 4 : Diepte van de constructies;

Afwijking van de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I - Hoofdstuk II - Artikel 6 - Het dak;

Toepassing van de voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening - Inzake het behoud van het onroerende erfgoed - Handelingen en werken aan een gebouw dat zich bevindt binnen de perimeter van de muurschildering van het gebouw gelegen Georges Henrilaan, 352;

Bijzondere voorschriften betreffende de gemengde gebieden: Het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen; de continuïteit van het wonen is verzekerd;

Project onderwerpen aan een effectenverslag - Toepassing van Artikel 142 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening - overdekte parkeerplaatsen voor voertuigen: 61 en motoren: 10;

MILIEUVERGUNNING Rubriek: 68.B : ondergrondse parking voor auto's en moto's : 71 plaatsen
- Onderzoek : van 20/02/2012 tot 05/03/2012
- Klachten/Opmerkingen: 14
- Argumenten : - we hebben het hier over een nieuw project, de regel van een bouw op drie kwart van de diepte moet van toepassing zijn

- vragen een diepte van maximaal 40 m ongeacht of het aan de oppervlakte is of onder de grond en een oppervlakte volle grond te behouden

Overlegcommissie van 20/03/2012 - OPAL - vervolg 1

- vragen een alternatief voor het afvoeren van de bedorven lucht van de parking
- verbaasd dat er niet gesproken wordt over de problematiek van de leveringen, wat nochtans erg belangrijk is voor de mobiliteit en het parkeren
- wat zijn de intenties voor het perceel gelegen in de Albertynlaan, coherentie van het geheel dat gerespecteerd moet worden ?
- vraag om meer uitleg bij de niet erg duidelijke dwarsdoorsnedes i.v.m. met de exacte diepte
- nadruk leggen op groene daken
- wat met stormbekken ?

wensen dat « de politiek » zich over een gewestelijk bevoorradingsplan van de verschillende winkels zou buigen

Advies :

Overwegende dat de aanvraag zich bevindt in een gemengd gebied met lint voor handelskern op het gewestelijk bestemmingsplan en dat deze conform is aan de voorschriften van dit plan

Overwegende dat de aanvraag zich eveneens in een beschermde zone bevindt volgens het beschermingsbesluit van 01/04/2004 waarbij sommige delen van het gebouw gelegen Georges Henrilaan 350-352 beschermd worden, met name de gevels en het dak met inbegrip van de schilderwerken van de muren "SANO" en "L'ALSACIENNE" aangebracht op de gevel van het gebouw ;

Overwegende dat de aanvraag gaat over de afbraak van de bestaande gebouwen, met name een gebouw met een commerciële gelijkvloers teruggetrokken tegenover de rooilijn en een gebouw met woningen (gelijksvloer+2verdiepingen)

Overwegende dat het nieuwe geheel bestaat uit een commerciële gelijkvloers, 2 niveau's met ondergrondse parking en vier niveau's met woningen waarvan de laatste teruggetrokken is ;

Overwegende dat het project bestaat uit een commerciële gelijkvloers van 843 m², 61 parkingplaatsen voor auto's, 10 plaatsen voor moto's en 12 woningen (7 appartementen 1 kamer, 4 appartementen 3 kamers en 1 appartement 4 kamers) ;

Overwegende dat de aanvraag verschillende afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening bevat :

- qua diepte aangezien het gelijkvloers meer dan $\frac{3}{4}$ van de diepte bezet van het perceel (overschrijding van 6 m + brandtrap) en aangezien dat terrassen ingericht zijn op het platte dak van het gelijkvloers op een diepte van 3.50m voorbij de diepte van het gebouw het meest diepe links gelegen (overschrijding van 0.50m) ;
- qua hoogte van de voorgevel door een overschrijding van meer dan 3m van de hoogte van de gevel van het gebouw rechts gelegen ;
- qua dak door het profiel van het nieuwe gebouw dat meer dan 3 m het profiel van het gebouw rechts gelegen overschrijdt

Overwegende dat de aanvraag verschillende afwijkingen bevat van de voorschriften van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening qua oppervlakte doordat drie éénkamer appartementen niet uitgerust zijn met woonkamer/keuken van minstens 28 m² en één kamer van minstens 14 m²;

Advies van de overlegcommissie van 20/03/2012 – OPAL – vervolg 2

Overwegende dat de appartementen van het eerste verdiep achteraan uitgerust zijn met een hoogte van 2,42m, wat niet voldoende is (redene: liftkolom en hoek van de muur op het groene dak) ;

Overwegende dat de terrassen op het laatste verdiep niet alle voorschriften naleven van het burgerlijk wetboek inzake rechtstreeks zicht en schuin zicht (0.60 m ten opzichte van de linkse buur en 1.90 m ten opzichte van de rechtse buur) ;

Overwegende dat het plat dak van het gelijkvloers behandeld wordt als plantaardig dak zoals opgelegd door de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ;

Overwegende dat de voorgestelde architectuur met hedendaags karakter aanvaardbaar is op deze plaats van de laan.

Overwegende dat de afwijking voor de gevelhoogte aanvaardbaar is aangezien dat het gebouw van rechts abnormaal laag is;

Overwegende dat de afwijking voor de diepte niet aanvaardbaar is ;

Overwegende dat het project niet gedocumenteerd is wat betreft het achterperceel die geeft op de Albertynlaan en dat daardoor dit perceel uitgesloten is van huidige aanvraag en dat deze niet mag gebruikt worden als leveringszone ;

Overwegende dat dit perceel een buitengewone beschermde boom bevat evenals parkingplaatsen ;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde :

- de diepte van de twee ondergrondse niveau's en het commerciële oppervlakte te begrenzen tot een maximale diepte van $\frac{3}{4}$ van de diepte van het perceel ;
- een muur te bouwen op het einde van het perceel die de toegang tot de Albertynlaan verbiedt, uitgesloten van de aanvraag ;
- de werking van de voorraadleveringen voor de winkel te herzien, voorraadleveringen die gebeuren via de ondergrondse parking van de Georges Henrilaan (leveringszones, klantenlift en goederenlift, ...)
- alle voorschriften van Titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening te eerbiedigen betreffende de minimale bewoonbaarheidsnormen, namelijk qua minimale oppervlakten van bewoonbaarheid ;
- de verbinding tussen het eerste verdiep van de achterzijde van het gebouw en het commercieel gelijkvloers te herzien teneinde de verlichting te verbeteren van de woningen en de hoogte van het terras van het tweede verdiep te vermeerderen.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17599)

Point: 2 à 10.00 h

- Localisation : Rue des Déportés, 18-20
- Objet : démolir un immeuble et reconstruire un immeuble d'appartements comprenant 4 logements
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **JOLY - ZOETE** Dirk et Christine
- Motifs : Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II - Chapitre II - Article 3, §1: normes minimales de superficie
Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 : lucarnes
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 VIII - Normes de stationnement - Chapitre III - Article 6 : règle générale
Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6, §3 : cabanons d'ascenseurs
Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription 0.12 : démolir un logement
- Enquête : du 20/02/2012 au 05/03/2012
- Plaintes/Remarques : 9
- Argumentation : - Quid garanties prises afin de préserver la maison voisine (16)
- la profondeur de la construction nous semble exagérée
- des sérieuses nuisances sont à prévoir vu le garage prévu, la largeur de sa porte et la diminution du nombre de parkings dans la rue
- le gabarit et la ligne de toiture ne sont pas respectés par rapport aux anciennes maisons de la rue
- prévoir 4 logements semble exagéré sur une aussi petite surface
- il faudrait enlever au moins 1 appartement et réduire la profondeur de l'ensemble
- toute nouvelle demande devrait inclure la nécessité de ne pas dépasser un gabarit rez+1+toiture et d'éviter le percement d'une entrée de garage ou, à tout le moins, que l'entrée de garage ne dépasse pas la largeur nécessaire pour une seule voiture

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 ;

Avis de la commission de concertation du 20/03/2012 - JOLY - suite

Considérant que la demande vise à démolir l'immeuble existant pour reconstruire un nouvel immeuble comprenant 4 logements et 3 emplacements de parking ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- titre I : - en termes de profondeur car le nouveau volume dépasse l'immeuble voisin de droite le moins profond de + de 3m au rez-de-chaussée et que les terrasses des étages présentent une profondeur supérieure à 3m en plus que la profondeur du voisin le moins profond ;
 - en termes de toiture en ce que le cabanon d'ascenseur n'est pas intégré à celle-ci ;
- titre II : les normes minimales de superficie des séjours de 2 appartements sont insuffisantes (rez-de-chaussée et +3) ;
- titre IV : le projet prévoit une marche à l'entrée de l'immeuble de sorte que le seuil est supérieur à 0.02m ;
- titre VIII : le projet prévoit 3 emplacements alors qu'il y a 4 logements ;

Considérant que le parking tel que prévu ne présente pas les dimensions suffisantes pour pouvoir recevoir 3 emplacements ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne arrière se situe à moins d'un mètre de la limite mitoyenne et que les lucarnes avant et arrière présentent une hauteur supérieure au maximum autorisé (> 1.25m) ;

Considérant que la demande cumule trop de dérogations en termes de gabarits, ne respecte pas toutes les normes en termes d'habitabilité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et ne propose pas suffisamment d'emplacements de parking par rapport au nombre de logements proposé ;

Considérant que le programme est trop lourd ;

Considérant que la démolition du bâtiment existant n'est pas motivée dans la demande ;

AVIS DEFAVORABLE

Etant donné que la demande vise à démolir un immeuble datant d'avant 1932, la commission de concertation sollicite l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17592)

Point: 3 à 10.30 h

- Localisation : Avenue Victor Gilsoul, 94
- Objet : construire une extension en cave, au rez-de-chaussée, au 1er étage et au 2e étage en façade arrière, rehausser la toiture et construire une lucarne, changer les châssis en façades avant et arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame de **WOOT de TRIXHE de JANNEE**
- Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 :Hauteur des lucarnes
- Enquête : du 20/02/2012 au 05/03/2012
- Plaintes/Remarques : 3 + 15
- Argumentation : dépôt de veto concernant 15 occupants du 125 av. de Broqueville, concernés par le projet d'extension, impliquant l'obligation d'ériger un mur sur quasi toute la hauteur de la maison mitoyenne

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 agrandir la maison unifamiliale aux différents niveaux ;

- au niveau du sous-sol : une extension sur 1.95m de profondeur ;
- au rez-de-chaussée : une extension sur la même profondeur entraînant la prolongation du mur mitoyen avec l'immeuble de droite ;
- au 1^{er} étage : l'extension de la salle de bain, le placement d'un garde-corps et la prolongation du même mur mitoyen ;
- au 2^{ème} étage : l'extension de l'autre salle de bain
- la création d'une lucarne en versant arrière de la toiture ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que la partie verticale de la lucarne présente une hauteur supérieure au maximum autorisé (1.90m au lieu de 1.25m) ;

Considérant que les extensions projetées respectent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur puisqu'elles ne dépassent pas de plus de 3m l'immeuble voisin de droite le moins profond et qu'elles sont en retrait de l'immeuble voisin de gauche le plus profond ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de rendre les baies du rez-de-chaussée conformes aux prescriptions du code civil en matière de vues droites et obliques (0.60m de retrait) ;

Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage, la toiture plate est clôturée par un garde-corps placé le long de la façade et le mur mitoyen avec l'immeuble de droite est rehaussé ;

Avis de la commission de concertation du 20/03/2012 - **WOOT** - suite

Considérant qu'il y a lieu de corriger les plans en supprimant ce garde-corps et en diminuant la hauteur de la rehausse du mur mitoyen car la toiture plate n'est pas accessible, les baies en façade arrière présentant une allège d'au moins 0.50m ;

Vu l'orientation au nord de la façade arrière ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- supprimer la rehausse du mur mitoyen au niveau du 1^{er} étage
- supprimer le garde-corps de la toiture plate du 1^{er} étage.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17617)

Point: 4 à 11.00 h

- Localisation : Avenue du Couronnement, 21
- Objet : rehausser la toiture de la maison unifamiliale et aménager un étage supplémentaire
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **CLAES - LIGOT** Thierry et Florence
- 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 20/02/2012 au 05/03/2012
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - lors de la rénovation précédente de cet immeuble, nous avons connu d'importantes nuisances sonores, fissures,.....Nous demandons un état des lieux

- la position avancée de la chambre en façade arrière pourvue d'une baie vitrée en angle donne une vue directe sur notre chambre (19)

- les volumes en façades avant et arrière ne sont pas en harmonie avec les maisons existantes

Avis :

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

Considérant que la demande vise à modifier la structure de la toiture afin d'y aménager un étage supplémentaire pour le logement existant ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur, de hauteur de façade et de toiture ;

Considérant en effet que le niveau ajouté présente un débordement tant en façade avant qu'en façade arrière ;

Considérant de plus que la nouvelle toiture dépasse la hauteur de la toiture de la construction voisine de gauche n°23 même si elle s'aligne en hauteur (faîte) avec le faîte de la maison voisine de droite n°19 ;

Considérant que la maison ne comptait que deux chambres à l'origine ;

Vu la qualité architecturale de l'intervention qui exploite le mur pignon en attente de l'immeuble voisin ;

Avis de la commission de concertation du 20/03/2012 - **CLAES** - suite

Considérant que le projet assure une transition harmonieuse entre les deux profils des immeubles voisins ;

Considérant que le projet propose une corniche saillante en façade avant dans le prolongement des corniches existantes ;

Considérant que l'architecte propose de placer du verre sablé pour les vitres latérales en toiture arrière même si les prescriptions du code civil sont respectées en matière de vues droites et obliques ;

AVIS FAVORABLE à condition de placer des vitres sablées sur la partie latérale de l'extension arrière au dernier niveau.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17574)

Point: 5 à 11.30 h

Localisation : Chaussée de Roodebeek, 202

Objet : placer 3 enseignes parallèles à la façade avant de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 2 approuvé le 19/09/1951

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **Literie Van Keirsbilck** Madame GILBERT

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre VI - Publicités et Enseignes - Chapitre V - Article 36§1;3°

Enquête : du 20/02/2012 au 05/03/2012

Plaintes/Remarques : 0

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 placer 3 enseignes parallèles sur la façade de l'immeuble pour le commerce existant au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre VI du règlement régional d'urbanisme en ce que ces enseignes ne sont pas situées sous le seuil des baies du 1^{er} étage, celui-ci n'étant pas affecté au commerce ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui interdisent la publicité sauf pour les immeubles de commerce pour lesquels la publicité est tolérée au rez-de-chaussée de la façade principale à front de rue ;

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17507)

Point: 6 à 14.30 h

Localisation : Avenue de l'Equinoxe, 10

Objet : régulariser la démolition-reconstruction d'une véranda en façade arrière au rez-de-chaussée et la construction d'une lucarne en toiture en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Messieurs **LEPORCHER-JASTRAZB** Arnaud et Witold

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur la bâtisse: Titre III - Article 12 :Hauteur des lucarnes
Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions

Enquête : du 20/02/2012 au 05/03/2012

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 l'extension au rez-de-chaussée arrière et la réalisation de la lucarne en versant arrière de toiture ;

Considérant en effet que le permis d'urbanisme n°19215 a été délivré le 22/04/2010 pour la réalisation d'une véranda et le placement de deux lucarnes ; que le procès-verbal n°436/09 avait été dressé le 17/11/2009 étant donné que les travaux avaient été entamés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré ;

Considérant que la division en 4 unités de logements avait été attestée dans le courrier du 19/10/2009 au propriétaire précédent au vu des pièces justificatives fournies ;

Considérant que le bien a été récemment acquis par d'autres propriétaires ;

Considérant que le procès-verbal n°539/12 avait été dressé le 22/02/2012 pour la démolition-reconstruction d'une extension au rez-de-chaussée, le placement d'un auvent au 2^{ème} étage arrière et la réalisation d'une grande lucarne en versant arrière de toiture ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser l'extension en maçonnerie avec toiture plate en lieu et place de la véranda et la réalisation d'une lucarne de plus grandes dimensions en lieu et place des deux petites lucarnes ;

Considérant que la présente demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension dépasse les profondeurs des deux constructions voisines et aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce que la lucarne présente une hauteur verticale supérieure à 1.25m (1.65m) ;

Avis de la commission de concertation du 20/03/2012 - **LEPORCHER** - suite

Considérant que l'extension à régulariser s'étend sur la même profondeur que l'extension autorisée dans le permis d'urbanisme n°19215 ;

Considérant que les demandeurs confirment en séance que la toiture plate de l'extension sera recouverte de galets blancs comme finition esthétique ;

AVIS FAVORABLE à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17459)

Point: 7 à 15.00 h

Localisation : Chaussée de Louvain, 1188

Objet : démolir un immeuble de bureaux et construire un bâtiment commercial

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité et espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : SPRL **THE CUBE** Madame COENEN

Motifs : Prescriptions particulières relatives à la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol:

article 4.2 : superficie de plancher affectée au commerce,

article 4.5 : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; la nature des activités est compatible avec l'habitation.

Enquête : du 30/01/2012 au 13/02/2012

Plaintes/Remarques : 11

Argumentation :

- ce nouveau projet s'implante dans une zone très dense
- il est faux de prétendre que le projet actuel présente la même emprise au sol et le même gabarit
- il y avait peut-être d'autres solutions moins imposantes pour installer un simple escalier de secours,
- une mauvaise évaluation de la mobilité pourrait avoir des répercussions négatives dans cette zone
- les riverains rappellent les points très importants comme la mobilité, la qualité de vie, le parking et l'environnement

Avis :

Avis de la commission de concertation du 28/02/2012

AVIS REPORTE pour complément d'informations concernant l'historique juridique d'un point de vue urbanisme et environnement de la parcelle originelle, concernant les limites de la nouvelle parcelle faisant l'objet de la présente demande (acte notarié avec servitude,...).

Avis de la commission de concertation du 20/03/2012

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

Avis de la commission de concertation du 20/03/2012 - THE CUBE – suite

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment de bureaux existant pour reconstruire un bâtiment commercial ;

Considérant qu'il s'agit d'un grand commerce spécialisé de 1945m² ;

Considérant que le projet propose une emprise au sol du même ordre que celui du bâtiment existant mais que le gabarit proposé est plus imposant ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir le décrochement dans la façade latérale existant dans le bâtiment actuel le long des fonds des parcelles de l'avenue du Péage pour préserver les vues et l'intimité des jardins des maisons de cette avenue ;

Considérant que les informations complémentaires sollicitées par la précédente séance de commission de concertation en date du 28/02/2012 concernant l'historique juridique d'un point de vue urbanisme et environnement de la parcelle originelle, concernant les limites de la nouvelle parcelle faisant l'objet de la présente demande ne nous sont parvenues que de manière à ce point fragmentaire que pas une seule information d'urbanisme n'y est jointe et est incomplète point de vue environnement ;

Considérant dès lors qu'elles ne nous permettent pas de juger de la répartition des parkings et des servitudes sur le site ;

Considérant en effet que les 12 emplacements de parking demandés dans le projet sont déjà attribués à un tiers dans le permis d'environnement n°000327463 délivré le 04/05/2009 ;

AVIS DEFAVORABLE de la commune

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un parking de minimum 20 emplacements (ne comprenant pas les 12 emplacements du projet initial déjà attribués) ;

Considérant que le peu de surface de pleine terre existante est supprimée ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du titre I article 13 du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture verdurisée ;

AVIS FAVORABLE de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement -Directions Urbanisme et Monuments et Sites et Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale à condition de :

- maintenir le décrochement dans la façade latérale existant dans le bâtiment actuel le long des fonds des parcelles de l'avenue du Péage pour préserver les vues et l'intimité des jardins des maisons de cette avenue ;
- prévoir sur le site un parking de minimum 20 emplacements (ne comprenant pas les 12 emplacements du projet initial déjà attribués) éventuellement en sous-sol ;
- proposer un aménagement paysager des abords avec des zones de pleine terre ;
- aménager une toiture verdurisée sur la toiture plate du nouveau bâtiment.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 367 de la réunion du mardi 20 mars 2012.

Demande de permis d'urbanisme (17611)

Point: 8 à 15.30 h

- Localisation : Avenue des Rogations, 27
- Objet : remplacer la verrière en toiture en façade avant et modifier des baies en façade arrière de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : Monsieur et Madame **BICKL-OTTO** Thomas et Mila
- Motifs : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- Enquête : néant
- Plaintes/Remarques : néant
- Argumentation : néant
- Avis :

Avis de la commission de concertation du 28/02/2012

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 20/03/2012

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

Considérant que la demande vise d'une part, à remplacer la verrière existante par une toiture en ardoises percées de 4 fenêtres de toit de type « vélux » et, d'autre part, de modifier plusieurs baies en façade arrière de la maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant que les allèges des 3 baies ont été abaissées afin d'agrandir les surfaces éclairantes, que la fenêtre du 1^{er} étage a été recentrée et qu'une porte a été créée tout en bas pour donner un accès plus direct au jardin ;

Considérant que ces modifications ne sont pas visibles depuis la voie publique et qu'elles respectent la composition de la façade arrière ;

Considérant que les différentes variantes proposées concernant la modification de la verrière, suite au report de l'avis de la commission de concertation, ne sont pas satisfaisantes ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer un grand châssis avec des subdivisions verticales en aluminium thermolaqué de coloris identique au pourtour en zinc ;

AVIS FAVORABLE à condition de proposer un grand châssis avec des subdivisions verticales en aluminium thermolaqué de coloris identique au pourtour en zinc.