

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 404 de la séance du vendredi 26/09/2014 à 09:00h (1).

Demande de permis d'urbanisme PUM/542215/2013

Localisation : Chaussée de Roodebeek 417

Objet : Démolir sept maisons et entrepôts, construire plusieurs immeubles d'appartements comprenant 61 logements et 70 emplacements de parking

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : NV GRINGO représentée par Monsieur Jozef PINT

Motifs :: Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol: 0.6: atteinte à l'intérieur de l'îlot;

- Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol: prescription 2.5.2° : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;

- 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 ;

- 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 III - Article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue ;

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre IV - Abords - Article 13 : maintien d'une surface perméable ;

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses - Titre XI - Article 64 : balcons.

En matière d'environnement : rubrique :

68B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : 70 emplacements de parking.

Enquête : 28/08/2014 au 11/09/2014

Plaintes/Remarques : 80 + 1 pétition de 322 signatures

Argumentation : - le projet est tout-à-fait disproportionné p/r à son environnement
- le projet ne s'intègre pas du tout au cadre urbain environnant
- les problèmes de stationnement vont être très largement amplifiés

- l'accès aux parkings via la chaussée de Roodebeek semble tout-à-fait absurde
- demandent des explications sur le fonctionnement du parking souterrain
- le projet de construction aura un impact significatif sur la perméabilité du sol et va aggraver le problème d'inondations
- le plan de la situation actuelle des 417 au 427 n'est pas correct
- impact sur la biodiversité
- l'esthétique y est absente
- le passage de centaines de camions pendant 2 ans n'est pas pris en compte
- l'étude semble minimiser la présence de polluants (panneaux Eternit...)
- le projet portera une densification excessive de l'habitat, pression aussi sur les voiries et les crèches ou écoles
- la mobilité serait également réduite
- la liste des dérogations demandée sur ce projet est tellement longue qu'elle est surréaliste, honteuse et inacceptable
- opposition au projet dans sa forme actuelle

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise la démolition d'immeubles existants et la construction de différents immeubles à appartements avec un parking souterrain ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité avec enquête publique du 28/08/2014 au 11/09/2014 pour les motifs suivants :

- Prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol: 0.6: atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- Prescriptions particulières relatives à la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol: prescription 2.5.2 : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;
- 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;
- Application de l'article 124 du code bruxellois de l'aménagement du territoire : permis mixte (permis d'environnement 1A ou 1B) ;
- 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 III - Article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue ;
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre IV - Abords - Article 13 : maintien d'une surface perméable ;

- Dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les bâtisses - Titre XI - Article 64 : balcons ;

Considérant que 80 réclamations ont été introduites ainsi qu'une pétition de 322 signatures ;

Considérant que celles-ci portent essentiellement sur :

- l'importance et la densité du projet,
- les problèmes de mobilité,
- l'esthétique ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet le 03/07/2014 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région bruxelloise du 02/12/2013 ;

Considérant que la demande se situe le long de la rue d'Octobre, de la chaussée de Roodebeek et de l'avenue Heydenberg ; que ces voiries sont caractérisées par :

- pour la chaussée de Roodebeek :
 - la présence principale de maisons unifamiliales,
 - de gabarit R+1+T,
 - côté pair : maisons de type trois façades avec accès aux garages depuis le niveau de la chaussée (enterrés) et espaces de vie au niveau du jardin (rehaussés par rapport à la chaussée) avec zones de recul,
 - côté impair : petites maisons mitoyennes,
 - accès à ateliers existant en intérieur d'îlot,
 - voie à sens unique (en descente) avec possibilité de parcage des deux côtés ;
- pour la rue d'Octobre :
 - la présence principale de maisons unifamiliales de type mitoyenne,
 - de gabarit R+1+T,
 - voie à sens unique (en descente) avec possibilité de parcage des deux côtés ;
- pour l'avenue Heydenberg :
 - côté pair : parcelles non bâties à la hauteur de l'îlot où se situe la demande, et principalement des immeubles à appartements de gabarit R+3+T à versant ou plat,
 - côté impair : immeubles à appartements principalement de gabarit R+3+T à versant ou plat et un grand complexe d'appartements juste en face de l'îlot concerné de gabarit R+5+toit plat,
 - implantation de bâtiments avec zones de recul,
 - large avenue avec possibilité de parking des deux côtés et berme centrale plantée ;

Considérant la présence d'un noisetier à haute tige (*Juglans Regia*) le long de l'avenue d'Octobre, repris sur la liste des arbres remarquables ;

Considérant que le terrain présente une grande différence de niveau d'environ 5m, dont le point haut se situe à l'angle de la rue d'Octobre et de l'avenue Heydenberg ;

Considérant que les bâtiments présents en intérieur d'îlot sont mitoyens aux fonds des jardins des maisons de la rue d'Octobre (n°56 à 62) et de la chaussée de Roodebeek (n°417 à 439) ;

Considérant que la demande prévoit :

- la démolition de 7 maisons et d'un bâtiment industriel avec annexes du côté de la chaussée de Roodebeek,

- l'abattage de 13 arbres, dont le noisetier repris sur l'inventaire des arbres remarquables,
- la construction d'un parking souterrain pour 62 voitures, 7 motos et 121 vélos et la présence d'un garage séparé (un emplacement) coté chaussée de Roodebeek,
- la construction d'un immeuble côté chaussée de Roodebeek (bloc A) comprenant 2 studios, 11 appartements 2 chambres et 5 appartements 3 chambres ;
- la construction de 3 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot (bloc B),
- la construction d'un immeuble à appartements côté rue d'Octobre et avenue Heydenberg (bloc C) comprenant 4 studios, 11 appartements 1 chambre, 22 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres,
- soit un total de 61 unités de logements,
- l'aménagement d'un jardin intérieur (partiellement en pleine terre, partiellement bâti en sous-sol) ;

Considérant que la construction d'un complexe d'habitation en zone résidentielle correspond aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le projet propose des logements de types variés ; qu'aucun appartement de 4 chambres n'est prévu, que cela est malgré tout nécessaire pour garantir une offre de logements de grande taille ;

Considérant que la démolition des maisons le long de la chaussée de Roodebeek n'est pas suffisamment motivée dans la demande, que plusieurs immeubles datent d'avant 1932 et que dès lors une attention particulière doit être apportée à l'opportunité de les démolir ;

Considérant que le terrain présente une superficie de 3890m² et que d'après les données jointes à la présente demande, une surface de 2658m² est déjà imperméable (68%), que cette surface imperméable est portée à 3331m² dans le projet (86%), que cette augmentation n'est pas acceptable pour un nouveau projet ;

Considérant que la demande devrait donner priorité à la qualité des espaces verts en intérieur d'îlot, que le projet est donc contraire à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol : atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant de plus que la surface du niveau en sous-sol est traitée en matériaux minéraux sur une trop grande partie, et que là où une toiture verte est prévue, l'épaisseur minimale de 0.60m de terre arable n'est pas respectée ;

Considérant que les grandes différences de niveaux ne sont pas clairement indiquées sur les plans, que certaines informations concernant les niveaux aux limites des parcelles et concernant les profils des bâtiments construits manquent ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bloc A côté chaussée de Roodebeek :

- Considérant que l'immeuble de logement est.....
- Considérant que l'accès au parking souterrain se situe le long du mur mitoyen de la parcelle et s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, le long de la limite avec l'habitation n°431 ; que les entrées et sorties des véhicules sont donc concentrées à cet endroit ;
- Considérant que le profil de ce bâtiment dépasse de plus de 3m le profil de l'immeuble de droite, en dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;
- Considérant qu'aucun des logements du rez-de-chaussée ne dispose d'un jardin en pleine terre, mais que les jardins se trouvent sur la dalle du parking, sans prévoir les 0.60m de terre arable prescrits ; que ceci est une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme inacceptable ;
- Considérant que les caves privatives ne se situent pas à proximité des habitations ; que le seul local commun du bloc A (local poussettes) n'est pas pratique vu ses dimensions réduites ;

- Considérant que les chambres prévues au 3^e étage (R+2) et sous la pente de toiture ne sont éclairées que par des fenêtres de toit ; que ces fenêtres se situent à une hauteur de 2m ou plus et..... ; que de cette manière, la qualité de l'éclairage de ces chambres est médiocre ;
- Considérant que le projet ne respecte pas le code civil en matière de vues droites et obliques par rapport à la parcelle voisine ;
- Considérant que le volume construit proposé (R+2+toit ou...) déroge à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur de façade) ; que les hauteurs de corniches décalées montrées dans les vues 3D ne correspondent pas aux dessins des façades des plans, où les différentes hauteurs sous corniches sont identiques, ce qui renforce le caractère massif de la construction ;
- Considérant que le raccord aux bâtiments existants du côté gauche n'est pas harmonieux (hauteur de corniche de 10.64m au droit du voisin de gauche impliquant une différence de 6.7m environ) ;
- Considérant que la façade Est est presque aveugle ;

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

- Considérant que la construction de 3 maisons unifamiliales n'implique aucune rehausse du mur mitoyen existant avec les parcelles de la rue d'Octobre n°56-62 ;
- Considérant que l'implantation de 3 maisons augmente encore l'imperméabilité de la parcelle ;
- Considérant que ces habitations sont mal orientées (Nord) ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bloc C côté rue d'Octobre et avenue Heydenberg :

- Considérant que l'immeuble côté rue présente un gabarit de R+3+T et R+2+niveau en retrait ;
- Considérant que le profil, l'architecture et le gabarit ne s'intègrent pas à la réalité urbanistique du quartier dans lequel s'inscrit le projet, quartier comptant essentiellement des maisons unifamiliales de gabarit R+1+T ;
- Considérant que l'expression architecturale n'apporte aucune qualité à l'image de la rue ;
- Considérant qu'aucun raccord harmonieux avec l'immeuble voisin de droite n'est prévu ;
- Considérant que la façade côté Heydenberg propose des balcons décalés, en dérogation au règlement communal sur la bâtisse ; que ces dérogations sont importantes et non souhaitables ;
- Considérant que l'immeuble est implanté de sorte qu'une ouverture vers l'intérieur de l'îlot est créée ;
- Considérant que le gabarit côté Heydenberg présente 5 niveaux, ce qui ne correspond pas aux gabarits environnants (R+3 sur l'angle, R+1+T le long de la rue d'Octobre et de la chaussée de Roodebeek, R+2 et R+3 le long de l'avenue Heydenberg) ; que le gabarit proposé ne peut pas prendre comme référence le bâtiment n°101 avenue Heydenberg parce que cet immeuble présente lui-même un gabarit anormalement haut par rapport à l'environnement bâti ;
- Considérant que les gabarits sont exagérés par rapport à l'intérieur de l'îlot (R+4+ socle) ;
- Considérant que le bloc C propose également des terrasses qui ne respectent pas le code civil en matière de vues droites et obliques par rapport à la parcelle voisine ;

Considérant que le projet déroge en différents points au titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité des logements ; que ces dérogations (éclairage, surfaces,...) ne sont pas acceptables pour un nouveau projet ;

Considérant que plusieurs appartements et studios sont uniquement orientés Nord et entourés

de hauts murs ;

Considérant que de manière générale, le projet propose trop d'unité de logements, que le rapport habitation/emplacement de parking (voiture) n'est pas correct, que l'imperméabilisation est trop importante et que le gabarit est trop important en termes de nombre d'étages et ne contribue pas à la bonne intégration du projet ;

Considérant que les capacités des bassins d'orage et des citernes d'eau de pluie ne sont pas correctement calculées selon les différentes réglementations en vigueur ; que le type de toiture plate n'est pas détaillé ;

Considérant de plus que le projet présente trop de dérogations et que celles-ci sont trop importantes ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.

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

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 404 van de vergadering van vrijdag 26/09/2014 om 09:00uur (1).

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUM/542215/2013

Ligging : Roodebeeksteenweg 417 (+Oktoberstraat – Heydenberglaan)
Ontwerp : slopen van zeven woningen en opslagplaatsen, bouwen van vorige
appartementengebouwen tellende 61 woonsten en 70 parkeerplaatsen

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebied
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
Verkaveling : nihil;

Aanvrager : **NV GRINGO** Mijnheer Jozef PINT

Motieven :- Algemene voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan: voorschrift 0.6:
aantasting van de binnenzijde van het huizenblok;

- Bijzondere voorschriften betreffende de typische woongebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan: voorschrift 2.5.2° : het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader;
- Toepassing van de artikelen 142 tot 148 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening - Stedenbouwkundige vergunning onderworpen aan een effectenverslag;
- Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel I - Hoofdstuk II - Artikel 4 : diepte van de constructies;
- 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 III - Artikel 10 : uitsprongen aan de straatgevel;
- Afwijking van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I - Hoofdstuk IV - Naaste omgeving - Artikel 13 : behoud van een doorlaatbare oppervlakte;
- Afwijking van de voorschriften van de Gemeentelijke Bouwverordening: Titel XI - Artikel 64 : balkons.

Voor wat betreft milieuvergunning : rubriek :

68B : Garages, overdekte parkeerplaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd voor
: 70 parkeerplaatsen

Onderzoek : du 28/08/2014 au 11/09/2014

Klachten/Opmmerkingen : 80 + 1 petitie met 322 handtekeningen

- Het project is buitenmaats en niet evenredig met de omgeving
- Het project integreert zich niet in het omliggend stedelijk kader
- De parkeerproblemen zullen zwaar vergroot zijn

- De toegang naar de parking via de Roodebeeksesteenweg is pure onzin
- Vraag om uitleg over de werking van de ondergrondse parking
- Het project zal een belangrijk impact hebben op de doordringbaarheid van de grond en zal het problematiek van de overstomingen verergeren
- Het plan van de bestaande situatie van de nummers 417 en 427 is niet correct
- Impact op de biodiversiteit
- Gebrek aan esthetica
- Er wordt niet rekening gehouden met het voorbijgaan van honderde vrachtwagens gedurende 2 jaren
- De studie schijnt de aanwezigheid van verontreinigende stoffen te vergoelijken (Eternit platen)
- Het project zal een overdreven concentratie veroorzaken, de druk op het wegennet zetten, op de kinderdagverblijven of scholen
- De mobiliteit zal beperkt zijn
- Het aantal aangevraagde afwijkingen voor dit project is zodanig groot dat dit surrealistisch is, onaanvaardbaar is
- Bezwaar wordt gemaakt tegen het project in zijn huidige vorm.

Advies:

Gezien het goed zich situeert in een typisch woongebied van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat de aanvraag het afbreken van een bestaand gebouw en het bouwen van een verschillende appartementsgebouwen met ondergrondse parking betreft ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 28/08/2014 tot 11/09/2014 om volgende redenen:

- Algemene voorschriften van het Gew.B.P.: 0.6: aantasting van de binnenzijde van het huizenblok;
- Bijzonder voorschrift 2.5.2. van het Gew.B.P.: Wijziging van de stedenbouwkundige karakteristieken in typisch woongebied;
- Toepassing van de artikelen 142 tot 148 van het Brussel Wetboek van Ruimtelijke Ordening - De aanvraag is onderworpen aan een effectenrapport;
- Toepassing van het artikel 124 van het Brussel Wetboek van Ruimtelijke Ordening – gemengde vergunning (milieuvergunning 1A of 1B);
- Afwijking van de voorschriften van de Gew.S.V. : Titel I, artikel 4 : diepte van de constructies;
- Afwijking van de voorschriften van de Gew.S.V. : Titel I, artikel 5 : hoogte van de voorgevel;
- Afwijking van de voorschriften van de Gew.S.V. : Titel I, artikel 10 : uitsprongen aan de straatgevel;
- Afwijking van de voorschriften van de Gew.S.V. : Titel I, artikel 13 : behoud van

doorlaatbare oppervlakte;

- Afwijking van de voorschriften van de Gemeentelijke Bouwverordening: Titel XI, artikel 64: balkons;

Overwegende dat er 80 bezwaarschriften werden ingediend en 1 petitie met 322 handtekeningen ;

Overwegende dat de bezwaren voornamelijk slaan op:

- de grootte en densiteit van het project,
- de problemen met mobiliteit,
- de esthetiek ;

Overwegende dat het effectenverslag volledig werd verklaard op 03/07/2014 ;

Gezien het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 02/12/2013 ;

Overwegende dat de aanvraag zich situeert langs de oktoberstraat, de roodebeeksteenweg en de Heydenberglaan; dat deze wegen gekenmerkt worden door:

- voor de Roodebeeksteenweg:
 - de aanwezigheid van voornamelijk eengezinswoningen,
 - met een gabariet van G+1+dak,
 - langs de even zijde: van het type 3-gevel met toegang tot de garage op straatniveau (ingegraven) en de woonruimtes op tuinniveau (verhoogd ten opzichte van de straat), met een voortuinstrook
 - langs de oneven zijde : kleine rijhuizen
 - de toegang tot de bestaande ateliers in het binnenterrein van het bouwblok,
 - éénrichtingstraat (dalend) met parkeermogelijkheid langs beide zijden
- voor de Oktoberstraat:
 - de aanwezigheid van voornamelijk eengezinswoningen van het type rijhuizen,
 - met een gabariet van G+1+dak,
 - éénrichtingstraat (dalend) met parkeermogelijkheid langs beide zijden
- voor de Heydenberglaan:
 - langs de even zijde: onbebouwde percelen ter hoogte van het bouwblok waar de aanvraag zich situeert, en voornamelijk appartementswoningen met als gabariet G+3 met hellend of plat dak,
 - langs de oneven zijde: appartementsgebouwen met als meest voorkomende gabarieten G+3 en G+2 met hellend of plat dak, en 1 groot appartementencomplex recht tegenover het betreffende bouwblok met als gabariet G+5+plat dak;
 - inplanting van de gebouwen met achteruitbouwstrook
 - brede laan met parkeergelegenheid langs beide zijden en een groene middenberm

Overwegende de aanwezigheid van een hoogstammige notelaar (Juglans Regia) langs de oktoberstraat, opgenomen op de lijst van merkwaardige bomen;

Overwegende dat het terrein een groot niveauverschil kent van ongeveer 5m, met als hoogste punt de hoek van de Oktoberstraat met de Heydenberglaan;

Overwegende dat de huidige gebouwen in het binnenterrein grenzen aan de achtergrens van de tuinen van de bestaande woningen in de oktoberstraat (nrs 56 tem 62) en Roodebeeksteenweg (nrs 417 tem 439);

Overwegende dat de aanvraag het volgende voorziet:

- afbraak van 7 woningen en een industrieel pand met bijgebouwen aan de Roodebeeksteenweg,
- het vellen van 13 bomen, waaronder de notelaar opgenomen op de lijst van merkwaardige bomen,
- de bouw van een ondergrondse parkeergarage voor 62 auto's, 7 motors en 121 fietsen en de aanwezigheid van een aparte garage (1 plaats) aan de Roodebeeksteenweg,
- de bouw van een appartementsgebouw aan de Roodebeeksteenweg (blok A), waarin zijn ondergebracht: 2 studio's, 11 2-slk appartementen en 5 3-slk appartementen,
- de bouw van 3 geschakelde ééngezinswoningen op het binnenterrein (blok B),
- de bouw van een appartementsgebouw langs de oktoberstraat en de Heydenberglaan (blok C), waarin zijn ondergebracht: 4 studio's, 11 1-slk appartementen, 22 2-slk appartementen, 3 3-slk appartementen
- oftewel een totaal van 61 wooneenheden;
- de aanleg van een binnentuin (deels in volle grond, deels onderkelderde);

Overwegende dat de bouw van een wooncomplex in een residentiële buurt in overeenstemming is met de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Overwegende dat er een goede verhouding bestaat in de mixiteit van de appartementen; dat echter geen enkel 4-slaapkamer appartement wordt voorzien, wat noodzakelijk is om het aanbod van grotere appartementen te garanderen;

Overwegende dat de afbraak van de woningen langs de Roodebeeksteenweg niet voldoende gemotiveerd werd in de aanvraag; dat verschillende gebouwen dateren van voor 1932 en dat bijgevolg bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de opportuniteit van de afbraak van deze gebouwen;

Overwegende voor wat betreft de inplanting van het project:

Overwegende dat het terrein een oppervlakte heeft van 3890m², dat volgens de gegevens van bijlage 'aanvraag om stedenbouwkundige vergunning' de huidige ondoorlaatbare oppervlakte 2658m² bedraagt (68%) ; dat deze oppervlakte in het project nog vergroot wordt tot 3331m² (86%); dat deze ondoorlaatbaarheidsgraad zeer hoog ligt en onaanvaardbaar is voor een dergelijk groot nieuwbouwproject;

Overwegende dat de aanvraag bij voorrang de groene kwaliteit van het binnenterrein bevorderen; dat het project dus tegenstrijdig is met het algemene voorschrift van het Gew.B.P.: 0.6: aantasting van de binnenzijde van het huizenblok;

Overwegende bovendien dat het ondergrondse niveau voor een te grote oppervlakte wordt ingericht met minerale materialen als tegels; dat daar waar een groendak voorzien wordt, deze niet de verplichte dikte van 60cm heeft, waardoor een kwalitatieve groen-intensieve aanplanting niet mogelijk is;

Overwegende dat de grote reliëfwijzigingen van het terrein niet duidelijk worden weergegeven; dat ter hoogte van de perceelsgrenzen informatie ontbreekt over de verschillende bouwprofielen en terreinwijzigingen;

Overwegende voor wat betreft blok A aan de Roodebeeksteenweg:

Overwegende dat het appartementsgebouw is opgevat als een aaneenschakeling van gestapelde duplexappartementen;

Overwegende dat de inrit naar de ondergrondse garage zich langs de gemene muur bevindt, en doorloopt over de volledige diepte van het perceel, langs de volledige perceelsgrens met de woning nr431; dat alle in- en uitgaande bewegingen van de auto's zich daar dus concentreren;

Overwegende dat het bouwprofiel meer dan 3m het profiel van de rechterbuur overschrijdt, in afwijking van titel I, artikels 4 en 6 van de Gew.S.V.;

Overwegende dat alle woningen op het gelijkvloers geen tuin in volle aarde hebben, maar dat hun tuin zich bevindt op het dak van de parkeergarage, zonder dat een substraatlaag van 60cm werd voorzien; dat deze afwijking aan Titel I art.4 van de Gew.S.V. niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de privatieve kelders niet in de nabijheid zijn van de woningen; dat het enige gemeenschappelijke lokaal in blok A (lokaal kinderwagens) onpraktisch is door haar smalle dimensies;

Overwegende dat de kamers die voorzien zijn op de derde verdieping (G+2) en onder het hellend dak, enkel verlicht worden met behulp van dakvensters; dat deze vensters op +/-2m of hoger voorzien worden en niet in het gevelvlak; dat hierdoor de kwaliteit van de kamers voor wat betreft de lichten en zichten ondermaats is;

Overwegende dat het project niet in overeenstemming is met het burgerlijk wetboek voor wat betreft de lichten en zichten ten opzichte van het naburige perceel;

Overwegende dat het voorgestelde bouwvolume (G+2+dak of terugspringende verdieping) afwijkt van Titel I, art.5 (hoogte van de voorgevel); dat de verspringende kroonlijsthoogtes die in de 3D voorstelling worden weergegeven, niet overeenkomen met de plannen van de gevel, waar verschillende kroonlijsthoogtes worden gelijk getrokken, wat het massieve karakter van het gebouw nog versterkt;

Overwegende dat de overgang naar de bestaande gebouwen niet harmonieus verloopt ter hoogte van de linkerbuur (verschil in kroonlijsthoogte van 10.64m project tov. ca.6.7m linkerbuur); dat het project bovendien geen rekening houdt met de helling van het terrein voor wat betreft de kroonlijsthoogte;

Overwegende de bijna blinde oostgevel;

Overwegende voor wat betreft blok B in het binnenterrein van het bouwblok:

Overwegende dat de bouw van deze woningen geen verhoging van de gemene tuinmuur van de percelen aan de oktoberstraat nrs 56-62 met zich meebrengt;

Overwegende dat de inplanting van de 3 woningen echter de ondoorlaatbaarheid van het perceel nog vergroot;

Overwegende dat deze woning slecht georiënteerd zijn (noorden);

Overwegende voor wat betreft blok C aan de oktoberstraat en de Heydenberglaan:

Overwegende dat het gebouw aan straatzijde een gabariet heeft van G+3+dak en G+2+inspringend niveau; dat ook hier geopteerd wordt om daar waar een hellend dak wordt voorzien, een volledige blinde verdieping (niveau 3) aan straatzijde te creëren, en de verlichting enkel door middel van dakvensters op meer dan 2m hoogte te voorzien;

Overwegende dat het profiel, de architectuur en het gabariet zich niet integreren in de stedenbouwkundige realiteit van de wijk waarin het project zich bevindt, met voornamelijk eengezinswoningen met een gabariet G+1+dak;

Overwegende dat de architecturale expressie geen kwalitatieve toevoeging is in het straatbeeld;

Overwegende dat de aansluiting op de rechterbuur niet harmonieus verloopt;

Overwegende dat de gevel aan de Heydenberglaan grote uitspringende balkons voorziet, in afwijking van het gemeentelijk bouwreglement; dat deze afwijkingen te groot zijn en niet wensbaar;

Overwegende dat het gebouw zo wordt ingeplant dat een opening ontstaat naar het binnenterrein toe; dat echter het project een kwalitatieve invulling moet toelaten aan het naastgelegen hoekperceel ;

Overwegende dat het gabariet aan de Heydenberglaan 5 niveau's kent, wat niet in overeenstemming is met de omliggende bebouwing (G+3 op de hoek, G+1+dak langs de oktoberstraat en Roodebeeksteenweg, G+2 en G+3 langs de Heydenberglaan); dat het gebouw aan de Heydenberglaan n°101 niet als referentie kan genomen, omdat dit gebouw zelf abnormaal hoog is ten opzichte van de omliggende stedelijke ruimte;

Overwegende dat de gabarieten ten opzichte van het binnenterrein overdreven zijn (G+4+sokkel) ;

Overwegende dat ook in blok C verschillende terrassen niet in overeenstemming zijn met het burgerlijk wetboek voor wat betreft de lichten en zichten ten opzichte van het naburige perceel;

Overwegende dat het project op verschillende plaatsen afwijkt van Titel II van de Gew.S.V. voor wat betreft de minimale oppervlaktes en woonbaarheidsnormen voor woningen; dat deze afwijkingen (verlichting, oppervlakte, ...) niet aanvaardbaar zijn in een nieuwbouw project;

Overwegende dat verschillende appartementen en studio's mono-georiënteerd zijn naar het Noorden en omgeven worden door hoge muren;

Overwegende dat in het algemeen genomen, het project teveel wooneenheden voorziet, dat de verhouding woning / parkeerplaats (auto) niet correct is, dat de ondoorlaatbaarheidsgraad te hoog ligt en dat het aantal bouwlagen overdreven is en niet bijdraagt tot een goede integratie van het project;

Overwegende dat de regenwaterputten en het stormbekken niet correct gedimensioneerd zijn volgens de geldende stedenbouwkundige verordeningen ; dat het type groendaken niet gedetailleerd wordt;

Overwegende eveneens het te grote aantal afwijkingen en de zwaarte van deze:

ONGUNSTIG ADVIES op het project zoals voorgesteld

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 404 de la séance du vendredi 26/09/2014 à 11:00h (2).

Demande de permis d'urbanisme PUFD/497575/2014

Localisation : Rue de la Charrette

Objet : remplacer 2 ascenseurs existants et construire un nouvel ascenseur

Zonage : P.R.A.S. :zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : CPAS DE WOLUWE -SAINT-LAMBERT représentée par Monsieur Gregory JACQUES

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

Enquête : 28/08/2014 au 11/09/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demande que l'on rappelle à l'entreprise chargée des travaux de tenir compte des difficultés d'accès par la chaussée de Roodebeek qui est très étroite

Avis :

AVIS REPORTE suite à la volonté (mail daté du 26/09/2014) du maître d'ouvrage d'apporter certaines modifications à son projet.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 404 de la séance du vendredi 26/09/2014 à 11 :30h (3).

Demande de permis d'urbanisme PUF/527851/2014

Localisation : Avenue Konrad Adenauer 4

Objet : changer l'affectation du 1er étage de l'immeuble de bureau en école.

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

P.P.A.S. : PPAS n°45

Lotissement : néant;

Demandeur : A.S.B.L. L'ECOLE ESCALE représentée par Monsieur Patrick TYTECA

Motif: Application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements).

Enquête : 28/08/2014 au 11/09/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 45 approuvé en date du 24/07/1973 ;

Considérant que la demande vise à modifier l'affectation du 1^{er} étage de l'immeuble de bureau en équipement scolaire ;

Considérant qu'en application de l'article 142 §1 (annexe B du CoBAT), la présente demande est soumise à rapport d'incidences (24 : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2014 au 11/09/2014 et qu'aucune plainte ou remarque n'a été introduite ;

Considérant que la présente demande concerne le bloc A d'un ensemble immobilier constitué de 4 blocs au total avenue Konrad Adenauer, 4 ;

Considérant qu'au sein de ce bloc, le changement d'affectation concerne le 1^{er} étage et une partie des sous-sols ;

Considérant qu'actuellement les locaux du 1^{er} étage sont utilisés comme bureaux ;

Considérant que les locaux du sous-sol sont destinés au rangement d'archives, à l'entretien et aux sanitaires ;

Considérant que le 1^{er} étage sera transformé en locaux scolaires ;

Considérant que les locaux du sous-sol seront conservés pour le rangement des archives, l'entretien et les sanitaires ;

Considérant qu'au sous-sol, 10 emplacements de parking seront réservés aux membres du personnel de l'école ;

Considérant que 4 emplacements de parking extérieurs « kiss & drive » seront également aménagés pour l'école ;

Considérant qu'aucune modification ne sera réalisée aux façades de l'immeuble ni à son volume ;

Considérant que seuls des travaux de cloisonnement intérieurs seront nécessaires ainsi que l'adaptation des locaux sanitaires pour permettre le cas échéant à une personne à mobilité réduite d'y avoir aisément accès ;

Considérant que l'école l'« Escale » dispense essentiellement un enseignement à des jeunes malades hospitalisés (jour/nuit ou de jour seulement) suivis sur le plan médical dans diverses institutions hospitalières notamment en Région bruxelloise ;

Considérant que l'école propose déjà ce service depuis quelques années sur le site des cliniques Saint-Luc (quartier de l'Assomption) ;

Considérant que l'objectif de la présente demande est de disposer d'un lieu plus adapté à l'enseignement proposé ;

Considérant que l'école accueille quotidiennement dans chacun de ses services une douzaine d'élèves au maximum ;

AVIS FAVORABLE

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 404 de la séance du vendredi 26/09/2014 à 14:00h (4)

Demande de permis d'urbanisme PU/542253/2014

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 9

Objet : régulariser les transformations à tous les étages et la construction d'une annexe au premier étage et au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Natasha HENRY

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

Enquête : 28/08/2014 au 11/09/2014

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : demandes à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations à tous les étages et la construction d'une annexe au premier étage et au deuxième étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 28/08/2014 au 11/09/2014 et que 2 personnes ont demandé à être entendues ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur de la construction ;

Considérant que les travaux d'extension ont été mis à l'arrêt ;

Considérant qu'avant travaux, il existait des baies dans la façade latérale et dans la façade arrière la moins profonde ;

Considérant qu'un lanterneau permettait d'éclairer naturellement le rez-de-chaussée ;

Considérant que des fenêtres aménagées dans la façade latérale et dans la façade arrière la moins profonde permettaient d'éclairer naturellement les étages ;

Considérant que cette disposition arrière caractérise les quatre parcelles avenue Speeckaert (n^{OS} 3, 5, 7 et 9) adossées à la propriété sis chaussée de Roodebeek 351 ;

Considérant que l'extension remplit le volume évidé à l'arrière à partir du premier étage contre le mur mitoyen de l'immeuble sise avenue Edouard Speeckaert 11 ;

Considérant que la parcelle est donc actuellement construite à 100% sur trois niveaux ;

Considérant que la nouvelle façade arrière donne entièrement sur la propriété sise chaussée de

Roodebeek 351 ;

Considérant que l'emplacement de la limite de propriété arrière fait l'objet d'un jugement plaidé au tribunal de première instance de Bruxelles et qu'un expert déterminera ultérieurement si la construction réalisée à l'arrière du bâtiment empiète sur le terrain à l'arrière sis chaussée de Roodebeek 351 ;

Considérant que les percements sur la façade arrière la plus profonde ne pouvaient pas être pratiqués sans le consentement du voisin ;

Considérant que les nouveaux percements réalisés dans la façade arrière ne s'accordent pas harmonieusement au cadre bâti environnant ;

Considérant dès lors que l'agrandissement du percement dans la façade arrière au rez-de-chaussée et les trois nouveaux percements en façade arrière ne peuvent être admis qu'après décision judiciaire ;

Considérant que la chambre située à l'arrière au premier étage bénéficiait d'un éclairage naturel satisfaisant et d'une amenée d'air correcte sur le retour de façade ;

Considérant que l'ajout d'un volume au premier étage ne permet plus d'aménager un local habitable à l'arrière étant donné que toutes les baies seront supprimées ;

Considérant qu'au premier étage, une salle de bain est aménagée à la place de la chambre et qu'un dressing et une douche/sauna sont aménagés dans l'extension ;

Considérant que ces locaux ne consistent pas en des locaux habitables au sens de l'article 2 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les transformations et les travaux d'extension réalisés n'offrent pas de local habitable supplémentaire ;

Considérant que les transformations en cours visent à viabiliser les lieux de manière optimale ;

Considérant que les transformations au rez-de-chaussée visent à agrandir la pièce de vie principale qui occupe désormais tout le rez-de-chaussée ;

Considérant que la superficie nette de la pièce principale au rez-de-chaussée est de 37 m² ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée les superficies nettes éclairantes actuellement mises en œuvre font 3,10m² et sont nettement inférieures aux 20% minimum de la superficie plancher imposée par l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'en ne tenant pas compte de l'agrandissement non admis de la baie arrière, la superficie nette éclairante est encore plus petite ;

Considérant dès lors qu'au rez-de-chaussée, les transformations proposées ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité prescrites à l'article 10 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois qu'à l'origine le séjour était déjà aménagé au rez-de-chaussée avec une cuisine fermée à l'arrière ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de changement de destination au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ajout du volume aux étages nuit au bon aménagement des lieux étant donné qu'un lanterneau apporterait plus de lumière naturelle à l'extension du séjour au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant néanmoins que ce volume est implanté en mitoyenneté avec le grand et haut immeuble situé au n°11, qu'aucune ombre supplémentaire n'est créée sur le terrain voisin situé chaussée de Roodebeek 351, que vu la taille de la maison (profondeur de ± 7,60m), une extension aux étages est envisageable, en respectant les droits des tiers ;

Considérant que les deux greniers sous combles ont été aménagés en une chambre à l'avant et un bureau à l'arrière ;

Considérant que la chambre au deuxième étage a une superficie de 13,40 m² et une superficie

nette éclairante d'1,4 m² ;

Considérant que le bureau au deuxième étage a une superficie de 8,47 m² et une superficie nette éclairante d'1,44 m² ;

Considérant que ces deux locaux sont conformes au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le volume non conforme ajouté prive d'éclairage naturel les locaux situés à l'arrière, en particulier le séjour agrandi au rez-de-chaussée ;

Considérant que la caractéristique des quatre parcelles avenue Speeckaert (n^{OS} 3, 5, 7 et 9) adossées à la propriété sise chaussée de Roodebeek 351 consiste en une découpe volumétrique en peigne qui offre un éclairage naturel conforme et harmonieux ;

Considérant que, malgré le fait de ne pas conserver la découpe volumétrique permettant d'offrir un éclairage naturel à l'arrière, un effort d'organisation spatiale a été fait ;

Considérant que la demande ne peut être conforme au bon aménagement des lieux qu'en cloisonnant la cuisine au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'évacuation des eaux pluviales à l'arrière est aménagée en empiétant sur la propriété voisine ;

Considérant qu'aucune extraction d'air n'est et ne sera placée dans la façade arrière ;

Considérant qu'il est envisageable d'adapter en hauteur les percements réalisés dans la façade arrière ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence du fonctionnaire délégué du service de l'urbanisme de Bruxelles Développement Urbain, à condition de recloisonner la cuisine au rez-de-chaussée arrière afin de respecter les normes d'habitabilité en matière d'éclairage naturel et sous réserve des droits des tiers.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 404 de la séance du vendredi 26/09/2014 à 14:30h (5)

Demande de permis d'urbanisme PU/541848/2012

Localisation : Rue de la Station de Woluwe 54-56

Objet : régulariser les constructions en façade arrière comprenant un escalier reliant le rez-de-chaussée au premier étage, la terrasse au premier étage, une véranda au premier étage, la rehausse de la façade au deuxième étage, une véranda au deuxième étage, une terrasse au deuxième étage, un wc entre le premier et le deuxième étage, une lucarne en toiture et régulariser le changement d'affectation d'un commerce en studio au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Nicolas IOCCO

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

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

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

Enquête : 28/08/2014 au 11/09/2014

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 arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser les constructions en façade arrière comprenant un escalier reliant le rez-de-chaussée au premier étage, la terrasse et une véranda au premier étage, la rehausse de la façade au deuxième étage, une terrasse et une véranda au deuxième étage, un wc entre le premier et le deuxième étage, une lucarne en toiture, et à régulariser le changement d'affectation d'un commerce en studio au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 28/08/2014 au 11/09/2014 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande présente plusieurs dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 en termes de profondeur et article 6 en termes de toiture ;

Considérant en effet que le profil de l'immeuble dépasse soit celui d'un des voisins soit celui des deux immeubles contigus ;

Considérant que le procès-verbal d'infraction n°480/10 a été dressé le 30/06/2010 étant donné que les travaux ont été entamés sans qu'un permis d'urbanisme ne soit préalablement délivré ;

Considérant que le commerce existant au rez-de-chaussée a été transformé en un logement ;

Considérant que l'immeuble comprend un second logement aux étages ;

Considérant que l'escalier menant du 1^{er} étage au jardin, le local wc de l'entresol, les vérandas des 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que la lucarne en toiture dérogent au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit de combles non habitables et accessibles uniquement par une trappe ;

Considérant en effet que tous ces éléments sont réalisés au-delà de la profondeur de l'immeuble le plus profond ;

Considérant que la demande présente trop de dérogations ;

Considérant que les plans et documents ne sont pas très clairs tant au niveau du nombre de logements que des volumes existants à régulariser et des travaux futurs à réaliser ;

Considérant que l'escalier menant vers le jardin est déplacé vers le centre de la parcelle en vue de respecter le code civil en matière de vues droites et obliques, mais que le projet ne le respecte pas à différents endroits ;

Considérant qu'aucune explication n'est jointe à la demande pour motiver les dérogations sollicitées ;

Considérant qu'il y aurait eu lieu de joindre les pièces justifiant la division du bien à la présente demande ;

Considérant qu'il y aurait eu lieu de différencier la situation existante de fait, de droit et la situation projetée ;

AVIS DEFAVORABLE tel que présenté 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° 404 de la séance du vendredi 26/09/2014 à 15h (6)

Demande de permis d'urbanisme PU/542101/2013

Localisation : Rue Louis Jasmin 19

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

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

Demandeur : Monsieur et Madame DAMOISEAU - VANGOIDTSENHOVEN

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

Enquête : 28/08/2014 au 11/09/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir une véranda et à construire une annexe au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 28/08/2014 au 11/09/2014 et qu'une personne demande à être entendue ;

Considérant que le nouveau volume au premier étage abritant une chambre déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ;

Considérant en effet que l'extension dépasse de 1,3 m en plus des 3 m maximum autorisés la façade arrière du bâtiment voisin le moins profond ;

Considérant que la véranda existante est vétuste et que les espaces cuisine et arrière-cuisine sont peu exploitables ;

Considérant que le projet d'extension accueille au rez-de-chaussée une cuisine et au premier étage une chambre avec salle de douche ;

Considérant qu'un accès direct sur une nouvelle terrasse rabaissée est mis en place via une grande porte-fenêtre coulissante ;

Considérant que la terrasse offre un espace convivial en contrebas du niveau du jardin ;

Considérant que les espaces de vie sont, aux deux niveaux, généreusement ouverts sur le jardin ;

Considérant qu'il y aura 4 mètres 50 entre le niveau du jardin et le niveau d'acrotère de l'annexe projetée ;

Considérant que cette rehausse est acceptable vu le gabarit imposant de l'immeuble n°21 ;

Considérant que la façade arrière est située au sud-sud-ouest ;

Considérant que la perte de lumière et d'ensoleillement est minime pour l'immeuble n°17 ;

Considérant qu'il existe une incohérence entre la coupe et les plans sur la profondeur du mur mitoyen existant au n° 21 ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans de représentation de manière cohérente ;

Considérant que la commission de concertation considère que les châssis des lucarnes en façade avant pourraient être remplacés de manière à être plus harmonieux avec le reste de la façade ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, à condition de corriger la coupe afin que l'extension ne dépasse pas en profondeur l'immeuble n°21.

Les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 404 de la séance du vendredi 26/09/2014 à 15:30h (7).

Demande de permis d'urbanisme PU/541793/2012

Localisation : Chaussée de Roodebeek 228
Objet : rehausser la toiture et aménager les combles de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation bordée d'un liseré de noyau commercial
P.P.A.S. : PPAS n°2, approuvé par AR le 19/09/1951
Lotissement : néant;
Demandeur : Madame Claire DE PLAEN
Motifs : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
Enquête : 20/06/2013 au 04/07/2013
Plaintes/Remarques : art.126

Argumentation :

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation 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 le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 2 approuvé le 19/09/1951 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande a fait l'objet de précédentes mesures particulières de publicité : enquête publique du 20/06/2013 au 04/07/2013 n'ayant fait l'objet d'aucune remarque et commission de concertation ayant émis un avis défavorable en séance du 13/09/2013 ;

Considérant que la demande visait la suppression de la toiture à versants de la maison unifamiliale mitoyenne au profit d'un étage complet supplémentaire ;

Considérant que, dans leur courrier du 23/09/2013 réceptionné au service de l'urbanisme en date du 26/09/2013, le demandeur et l'architecte sollicitent l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 25/06/2014 ;

Considérant que la nouvelle version du projet présente toujours les dérogations suivantes :

- aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de toiture et de hauteur de façade avant étant donné que le volume de l'étage supplémentaire dépasse les profils des deux immeubles contigus présentant des toitures à versants et en ce que la hauteur sous corniche est supérieure à celle de ces mêmes immeubles voisins ;
- aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce que le projet propose une toiture plate en partie arrière alors que le plan particulier d'affectation du sol impose une toiture à versants et en ce que la corniche dépasse de plus de 2m la corniche voisine la plus basse ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en termes de toiture concerne

encore tant la partie avant que la partie arrière du nouveau volume ;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme relative à la hauteur de la façade est moins importante mais présente toujours une hauteur supérieure à celles des deux immeubles contigus, soit +/- 0,75m en plus de celle de l'immeuble de droite et +/-2,17m en plus de celle de l'immeuble de gauche ; ce qui reste important ;

Considérant que la toiture avant a été revue point de vue volume et présente maintenant un versant dont la corniche est placée sur une partie de façade rehaussée ;

Considérant que cette rehausse de façade est traitée en crépi de teinte identique aux châssis, soit blanc, avec un bandeau en pierre bleue ;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol relative à la hauteur de la façade avant est supprimée étant donné que le niveau inférieur de la nouvelle corniche se situe à +/-9,20m (soit entre 9 et 11m comme le prévoit le plan particulier d'affectation du sol) ;

Considérant de plus que l'intervention ne s'harmonise toujours pas avec les constructions voisines et plus particulièrement les constructions directement voisines du projet qui présentent des toitures à versants et des façades en briques même si le projet propose des tuiles brunes pour le versant avant de la toiture car la rehausse de la façade est traitée avec des matériaux différents, non encore utilisés dans un environnement proche dont certains ne sont pas tolérés dans le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que cela implique une dérogation supplémentaire aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et du règlement communal sur la bâtisse (crépi) en termes de matériau ;

Considérant qu'une lucarne est proposée dans ce versant avant dans le respect du règlement régional d'urbanisme mais en dérogation au règlement communal sur la bâtisse en termes de hauteur (1,48m alors que le maximum autorisé est de 1,25m) ;

Considérant que, malgré ces changements, les dérogations sont encore trop nombreuses et trop importantes ;

Considérant que cette version du projet en supprime une mais en ajoute d'autres ;

Considérant que même si l'environnement bâti présente des variations de gabarits et de styles, une cohérence est conservée vu la présence de deux plans particuliers d'affectation du sol différents ayant été approuvés à des époques différentes et tenant compte d'un contexte bâti propre aux îlots ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale présentant un gabarit de R+2 + toit ;

Considérant que le programme, soit l'aménagement de deux chambres, d'une salle de bain et d'un grenier a été modifié en trois chambres avec salle de bain ;

Considérant que le principe d'agrandir la toiture n'est pas remis en question mais que les interventions doivent être revues à la baisse au niveau du volume et des matériaux utilisés pour une intégration harmonieuse au contexte bâti ;

Considérant que la modification de la toiture existante à l'arrière par un volume développé sur toute la largeur de la maison est acceptable vu que cette intervention n'est pas visible depuis l'espace public et que l'immeuble d'angle (soit deux parcelles plus loin) présente un gabarit plus important ;

Considérant que la maison présente une faible profondeur ce qui permet également de motiver la dérogation en volume de l'intervention arrière ;

Considérant par contre qu'à l'avant il y a lieu de conserver le niveau de la corniche, d'aligner le versant de toiture sur celui de l'immeuble de droite et de prévoir une lucarne répondant à toutes les prescriptions en vigueur (plan particulier d'affectation du sol, règlement communal sur la bâtisse et règlement régional d'urbanisme), ce qui permet une intégration harmonieuse à l'environnement bâti existant ;

AVIS FAVORABLE à condition de conserver le niveau de la corniche à l'avant, d'aligner le versant de toiture avant sur celui de l'immeuble de droite et de prévoir une lucarne répondant à toutes les

prescriptions en vigueur.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 404 de la Séance du vendredi 26/09/2014 à 16:00h (8)

Demande de permis d'urbanisme PU/542172/2013

Localisation : Avenue du Prince Héritier 6

Objet : rehausser la toiture, construire une lucarne en toiture en façade arrière, construire un escalier entre le troisième étage et les combles, aménager les combles, aménager une terrasse au troisième étage en façade arrière, rehausser le mur mitoyen au troisième étage sur la terrasse (côté n° 8) en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Malik et Esra ABRIGHACH - SURURI

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

Enquête : 06/03/2014 au 20/03/2014

Plaintes/Remarques : art.126

Argumentation :

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 a fait l'objet de précédentes mesures particulières de publicité : enquête publique du 06/03/2014 au 20/03/2014 n'ayant fait l'objet d'aucune remarque et commission de concertation ayant émis un avis défavorable en séance du 04/04/2014 ;

Considérant que la demande visait à rehausser la toiture, à construire une lucarne dans le versant arrière, à construire un escalier entre le 3ème étage et les combles, à aménager les combles, à aménager une terrasse au 3ème étage en façade arrière et à rehausser le mur mitoyen situé au même niveau en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la commission de concertation a émis des remarques tant pour la modification à l'avant que pour le nouveau volume arrière ;

Considérant que, dans son courrier du 18/04/2014 réceptionné au service de l'urbanisme en date du 23/04/2014, l'architecte sollicite l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 09/07/2014 ;

Considérant que les modifications apportées en façade à rue répondent aux recommandations de la commission de concertation en ce que la corniche est maintenue, qu'un brisis est proposé dans la continuité du bâtiment existant et que le matériau utilisé pour la toiture descend sur le brisis (tuiles de teinte foncée) ;

Considérant par contre qu'à l'arrière, le nouveau volume reste identique, la prolongation de la façade arrière présente la même hauteur (2,87m) et la même largeur (4m) ;

Considérant que le volume a été légèrement déplacé vers l'immeuble voisin de droite de manière à

se situer à au moins 1m de chacune des limites mitoyennes ;

Considérant que même si les dimensions de l'intervention restent identiques, le traitement esthétique est modifié de manière à alléger l'impact du nouveau volume ;

Considérant que le fait que le volume soit largement vitré lui confère un caractère architectural de qualité ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles développement urbain.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en profondeur et en toiture (lucarne) ainsi que celles au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 404 de la séance du vendredi 26/09/2014 à 16 :30h (9)

Demande de permis d'urbanisme PU/542240/2013

Localisation : Avenue de la Chapelle 54

Objet : construire une extension au sous-sol et au rez-de-chaussée en façades arrière et latérale de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : PPAS n°13, approuvé par AR le 25/05/2000
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre-Henri et Marie-Violaine NOOTENS - SOLE

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°13 - 1.3.: implantation;
Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°13 - 1.4.: gabarits des constructions;
Prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du sol n°13 –protection de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique
Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I- Chapitre II-Article 4 : profondeur des constructions

Enquête : 19/06/2014 au 03/07/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 05/09/2014

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 26/09/2014

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement de la Région bruxelloise le 03/05/2001, 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 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°13 impose que pour les immeubles datant d'avant 1932, l'avis de la commission royale des monuments et des sites soit requis (prescription 1.7) ;

Considérant que la commission royale des monuments et des sites a émis un avis sur la demande en date du 03/07/2014 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/06/2014 au 03/07/2014 et qu'aucune plainte n'a été introduite ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la surface de plantation pleine terre en diminuant l'aire de

manœuvre à l'avant ;

Considérant que le bâtiment actuel comporte trois façades et s'implante sur une parcelle d'une largeur de 14,76 mètres ;

Considérant que l'immeuble actuel est composé d'un bâtiment principal, d'une annexe arrière et d'un perron remarquable en façade latérale ;

Considérant que l'immeuble est représentatif de l'éclectisme du début du vingtième siècle et que l'immeuble a été considéré comme bâtiment remarquable par le plan particulier d'affectation du sol n°13 ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°13 précise que, dans le cas d'un bâtiment trois façades implanté sur une parcelle large d'au moins 13 mètres, le recul latéral devra être de minimum 5 mètres (prescription 1.3) ;

Considérant que l'annexe est plus imposante au rez-de-chaussée que le bâtiment principal ;

Considérant que le programme vise à agrandir la salle à manger, la cuisine et les caves et à ajouter un atelier/salle de jeu ;

Considérant que les agrandissements projetés se composent d'un volume latéral sur deux niveaux et d'un volume enterré à l'arrière ;

Considérant que l'extension s'imbrique dans le bâtiment principal et consiste en un volume parallélépipédique de teinte anthracite surmonté d'une toiture verte ;

Considérant que l'extension empiètera sur la façade latérale du bâtiment principal, à droite du perron ;

Considérant que l'extension latérale s'articulera sur deux niveaux et se composera au rez-de-chaussée de la salle à manger avec cuisine ouverte et, au sous-sol, d'un atelier/salle de jeux ;

Considérant qu'un escalier extérieur est également prévu à l'arrière de ce volume, en connexion avec la cave enterrée prévue à l'arrière ;

Considérant qu'une terrasse de 31 m² recouvrira la nouvelle cave ;

Considérant que l'emprise au sol de l'extension latérale projetée est de 35 m² et que le recul latéral sera réduit de 7,17 mètres à 3,93 mètres ;

Considérant qu'il y a lieu d'offrir une meilleure viabilité à la cuisine ;

Considérant que la commission royale des monuments et des sites a souligné l'intérêt particulier de ce bâtiment et regrette la disparition de l'extension polygonale sans toutefois s'opposer à la création d'une nouvelle extension, pour autant que cette dernière n'empiète pas sur la façade latérale du bâtiment principal ;

Considérant toutefois que le plan particulier d'aménagement du sol n°13 prévoit qu'il est possible de construire une extension latérale aux conditions prescrites ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°13 précise que les caractéristiques de cet immeuble sont particulièrement à conserver et, de manière générale, que cette construction doit être maintenue et rénovée dans le respect des caractéristiques existantes, c'est-à-dire de veiller à ne pas provoquer de défiguration lors de l'ajout d'extensions (prescription 1.7) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°13 en ce que l'annexe polygonale située à l'arrière sera entièrement démolie, que donc le bâtiment ne sera pas maintenu dans le respect de ses caractéristiques propres et que l'extension projetée empiètera sur la façade principale (prescription 1.7) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°13 en ce que le recul latéral prescrit n'est pas respecté (prescription 1.3) ;

Considérant que la demande porte dès lors atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol n°13 ;

Considérant que cette intervention sera trop imposante et modifiera les caractéristiques

urbanistiques du bien et des abords de manière importante ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager l'extension plus en retrait, de telle sorte à ne pas défigurer la façade principale ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver le caractère de la façade arrière ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet dans son aspect volumétrique ;

Considérant que suite au report de la commission de concertation du 05/09/2014, une esquisse a été remise en séance de la commission de concertation du 26/09/2014 ;

Considérant que cette esquisse modifie le projet principal en ce qu'elle supprime la dérogation à la prescription 1.3 du PPAS 13, que l'escalier d'accès à la salle de jeu est intégrée au volume existant, que la façade principale est entièrement dégagée et ne sera donc plus défigurée, ce qui permettrait de répondre favorablement à l'avis de la CRMS ;

Considérant que cette esquisse maintient le programme des destinations projetées ;

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