

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 406 de la séance du 17/10/2014 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/527273/2014 (1)

- Localisation : Place de l'Alma 1 – Place de la Vecquée
- Objet : rénover et adapter la station de métro "Alma" pour les personnes à mobilité réduite : construire deux ascenseurs, remplacer des escalators, modifier des escaliers, réaliser une entrée supplémentaire et des auvents
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : n°45 (24/07/1973)
Lotissement : néant;
- Demandeur : SPRB-BRUXELLES MOBILITE / AED-DITP représentée par
Monsieur Luc BIOUL
- Motifs : application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (commerce complémentaire)
- Enquête : 18/09/2014 au 02/10/2014
- Plaintes/Remarques : 6
- Argumentation :
- problèmes du fond et du tréfonds entre les différents propriétaires du site
 - les limites parcellaires du projet ne sont pas indiquées sur les plans
 - le dossier ne comporte pas par ailleurs certains renseignements indispensables compte tenu de la forte imbrication des propriétés
 - regrette qu'un second accès au quai du métro ne soit pas prévu à proximité de l'immeuble « Mémé »
 - demandent la pose de poubelles à la sortie du métro et/ou des environs immédiats
 - demandent un endroit prévu pour stocker les sacs poubelles de la STIB
 - il serait souhaitable de ne plus installer des présentoirs destinés aux journaux gratuits à l'extérieur de la station
 - sentiment d'insécurité la nuit tombée engendré par le local (dit café de la poste) à l'abandon depuis 2006
 - demande de mettre un grand piétonnier bien délimité (tables de resto placées n'importe où)

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public 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°45 approuvé le 24/07/1973 ;

Considérant que la demande vise à rénover et à adapter la station aux personnes à mobilité réduite, à placer deux ascenseurs en remplacement des escalators et à modifier les escaliers ainsi qu'à créer une entrée complémentaire et à placer des auvents ;

Considérant que du côté place de la Vecquée, il s'agit :

- d'intégrer un ascenseur dans la verrière en réalisant une nouvelle trémie en béton brut de décoffrage avec reliefs organiques,
- d'implanter un escalator satisfaisant aux nouvelles normes à l'endroit actuel mais ayant une emprise plus importante et modifiant le niveau supérieur,
- de créer un bureau pour le chef de station ainsi qu'un local technique sous l'escalator,
- de remettre en état la verrière dans sa version originale (couverture en verre),
- d'élargir le quai vers l'arrière en démolissant le local radio,
- de réaménager le niveau en sous-sol ;

Considérant que du côté de la place de l'Alma, les interventions visent :

- la modification de l'ensemble escalator/escalier point de vue orientation et implantation afin d'améliorer la circulation au niveau supérieur, et démolition et modification de la dalle de toiture au-dessus de l'escalator actuel afin d'intégrer les nouvelles installations,
- l'intégration d'un ascenseur avec une nouvelle trémie en béton brut de décoffrage avec reliefs organiques, entre l'escalator et l'escalier,
- l'élargissement du quai vers l'avant en créant des ouvertures sur l'extérieur (vue éclairage naturel et air frais) et une zone plantée et la construction d'un nouveau local de détente en début de quai,
- la création d'un auvent en verre sur profils aluminium entre le café de la poste et le nouveau commerce pour améliorer la lisibilité de l'accès à la station,
- la création d'une nouvelle entrée /sortie protégée par un nouvel auvent côté avenue de l'Assomption ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014 en application de la prescription particulière 8.4. du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) et de la prescription particulière 8.3. de ce même plan (commerce complémentaire) ;

Considérant que 6 réclamations ont été introduites ;

Considérant que celles-ci portent essentiellement sur des problèmes de limites de propriétés, de sécurité, de placement et de stockage de poubelles et d'accès à délimiter vers l'entrée de la station ;

Considérant que le service « Stratégie et Mobilité » de la commune est favorable à la demande et n'émet pas de remarques sur le projet ;

Considérant que la demande va dans le sens d'une amélioration de l'accessibilité et de l'utilisation de la station ;

Considérant cependant que quelques éléments de mobilier urbain tels que des poubelles seraient les bienvenus sur et aux alentours du site du métro ;

AVIS FAVORABLE à condition de prendre en compte les demandes de l'UCL notamment en ce qui concerne l'accès côté ALMA, prévoir des égouts distincts entre les eaux sales et les eaux de ruissellement et de se concerter avec les riverains (habitants, hôpital et commerces) pour la mise en œuvre du chantier afin d'en réduire les conséquences.

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

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 406 van de vergadering van 17/10/2014 om 09h30.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/498182/2014 (2)

- Ligging : Roodebeeksteenweg 586
- Ontwerp : bouwen van een nieuw sanitair blok op het bestaand schooldomein.
- Zonering : Gew.B.P. : gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
Bijzonder bestemmingsplan. : nihil
Verkaveling : nihil;
- Aanvrager : **VZW SINT-GOEDELE BRUSSEL** Mijnheer Piet VANDERMOT
- Motieven : afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken)
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- Onderzoek : du 18/09/2014au 02/10/2014
- Klachten/Opmmerkingen : 0
- Argumenten : nihil
- Advies :
- Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een gebied van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het gewestelijk bestemmingsplan op 03/05/2001 door de regering goedgekeurd, en dat deze conform is aan de voorschriften van dit plan;
- Overwegende dat de aanvraag de nieuwbouw van een sanitaire blok voor het schooldomein betreft;
- Overwegende dat het ontwerp opgebouwd is volgens de principes van houtskeletbouw;
- Overwegende dat het nieuwe volume tot op de scheidingslijn gebouwd wordt met het schriftelijk akkoord van de eigenaar (het Brussels Hoofdstedelijk Gewest);
- Overwegende dat het sanitair op een beperkt aantal betonnen zolen gebouwd wordt om de impact op de ondergrond te beperken en de bestaande bomen ongemoeid te laten;
- Overwegende dat een verhoogd terras de kinderen naar een gescheiden sanitair met aparte toegangen voor meisjes en jongens brengt;
- Overwegende dat achteraan het volume zich het technische lokaal met individuele toegang van buitenaf bevindt;
- Overwegende dat zich aan de voorzijde en in de gevel langs het schoolbouw een grote beglaasde toegang voorzien wordt, dat de gevels met natuurkleur multiplex platen en thermowood lamellen afgewerkt is; dat het terras eveneens voorzien is;
- Overwegende dat de keuze voor natuurlijke materialen als gevelbekleding er voor zorgt dat het gebouw zich in de groene omgeving van de speelplaats en het achterliggend bos integreert;
- Overwegende dat deze installatie nodig is voor de leerlingen van de school;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde toiletten te voorzien voor personen met beperkte mobiliteit; dit ofwel in de nieuwe uitbouw ofwel in het bestaande scholencomplex.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 406 de la séance du 17/10/2014 à 10h00

Demande de permis de lotir PL/542365/2014 (3)

Localisation : Rue Albert et Marie-Louise Servais-Kinet 38

Objet : lotir un terrain

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : sect°D n° 149 a14, b14, z13, 150 b34, a37;

Demandeur : SA Construction Dynamic System représentée par Messieurs Bertrand et André TIMPERMAN

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

Enquête : 18/09/2014 au 02/10/2014

Plaintes/Remarques : 12 + 1 pétition de 211 signatures

Argumentation :

- la circulation automobile inhérente à 14 logements transitera par l'intérieur de l'îlot (refusé au 35 rue Servais Kinet), ce choix implique par ailleurs une quasi-totale imperméabilité de la parcelle
- les nombreuses dérogations prévues au projet sont difficilement justifiables dans le cas d'une nouvelle construction
- de nombreuses questions et /ou inconnues sont à relever : quid des vues, des ombres portées, perte de jardin, perte de luminosité, perte de l'ensoleillement, de l'ancien atelier réaffecté en logements
- incohérences et/ou erreurs dans ce dossier
- le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot
- le rythme de maisons de 6m doit être repris
- le projet tel que présenté, est démesuré et ne s'intègre pas à la typologie du quartier
- nous demandons le refus de toutes les dérogations, à l'exception peut-être des matériaux de façade
- nous désirons obtenir des précisions et/ou formuler des oppositions au niveau des prescriptions générales et des prescriptions concernant :
La toiture, les lucarnes, les saillies, les balcons, la collecte des eaux pluviales, la zone de servitude de passage,

- nous demandons des renseignements généraux complémentaires au niveau : des combles, des surfaces imperméables, de la densité
- mobilité : réelle perte de qualité de vie en intérieur d'îlot
- le demandeur a omis de dessiner la haie entre son terrain et mon jardin (n°40)
- l'utilisation quotidienne d'un parking souterrain avec rampe d'accès engendre d'énormes nuisances à l'intérieur de l'îlot, source de pollution et surtout nuisance acoustique
- le projet porte atteinte à la qualité des logements existants et présente une faible qualité pour les logements nouveaux
- le projet aura un impact non négligeable sur la mobilité induisant probablement des problèmes de sécurité

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 lotir la partie de la parcelle se situant à front de rue ;

Considérant que la demande de permis de lotir prévoit la construction de logement dans un volume venant se placer entre les mitoyens existants de part et d'autre et présentant un gabarit de R+2+toiture à versants et une profondeur variant de 11 à 15m ;

Considérant que les bâtiments existants sur la parcelle comportent déjà 7 unités de logements (2 dans l'immeuble au fond à gauche monofaçade dans le permis d'urbanisme n°19700 délivré le 29/12/2011 et 5 dans le bâtiment à droite dans le permis d'urbanisme n°11951 délivré le 12/07/1971) ;

Considérant l'existence de 6 emplacements de parking à l'entrée du site ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014 et que 12 réclamations ainsi qu'une pétition de 211 signatures ont été introduites ;

Considérant que celles-ci portent essentiellement sur les dérogations, la mobilité et l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande présente des dérogations en termes de gabarit aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur, toiture et lucarnes) ainsi que des dérogations aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes et de matériaux de façades (crépi) ;

Considérant qu'il existe une servitude de passage pour l'immeuble situé au fond de la parcelle comptant deux logements; que celle-ci est maintenue dans le projet (largeur et hauteur de 4m) ; que celle-ci donne également accès au parking organisé en demi sous-sol et accessible depuis l'arrière du nouveau volume ;

Considérant que le volume présente une toiture à deux versants dont les pentes sont identiques à celles de l'immeuble voisin de droite n°30 ; que la corniche de ce nouveau volume s'aligne également sur la corniche de l'immeuble voisin de droite n°30 ;

Considérant que les prescriptions stipulent qu'au-delà de la profondeur des versants principaux, les toitures peuvent être plates accessibles en terrasses ou en continuation de la pente ;

Considérant que la possibilité de créer un élément dans le prolongement de la façade en précisant ses dimensions est prévue;

Considérant que les dérogations sollicitées portent sur :

- profondeur (article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme) : à l'arrière côté immeuble n°40, le projet prévoit la possibilité de placer un escalier menant au jardin qui se situe à moins de 3m de la limite mitoyenne ;

- toiture (article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme) : le profil de la toiture peut être dépassé de + de 2m pour la réalisation de lucarnes et le profil des murs d'acrotère dépasse le profil le plus grand ;
- lucarnes (titre I du règlement régional d'urbanisme + règlement communal sur la bâtisse) : les lucarnes peuvent présenter un gabarit au-delà du maximum autorisé dans le règlement régional d'urbanisme et peuvent présenter une hauteur supérieure au maximum autorisé dans le règlement communal sur la bâtisse (0.12m) ;
- crépi (article 52 du règlement communal sur la bâtisse) : les matériaux de façades proposés comprennent notamment le crépi et l'enduit interdits point de vue réglementation communale;

Considérant que le projet doit tenir compte de la situation existante du bien sur l'ensemble de la parcelle, c'est-à-dire, des bâtiments en intérieur d'îlot, du nombre de logements, des emplacements de parking, de la servitude et des qualités paysagères ;

Considérant que la présence des deux murs mitoyens en attente des immeubles n°30 et 40 permet néanmoins d'envisager la construction à front de rue ;

Considérant que même si de manière générale le projet s'inscrit dans les gabarits de la rue point de vue hauteur de façade et toiture principale, les dérogations sollicitées et les prescriptions ne permettent pas de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le cadre bâti environnant de cette rue à sens unique présentant une faible largeur;

Considérant en effet qu'il y a lieu d'éviter toute dérogation en termes de gabarit (profondeur/hauteur) au règlement régional d'urbanisme étant donné la présence de constructions en intérieur d'îlot, l'étroitesse de la rue;

Considérant qu'en termes de lucarnes, il y a lieu de veiller à respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en restant dans les 2m au-delà du profil de la toiture et de respecter la typologie de la rue ;

Considérant que même si un accès carrossable vers les bâtiments existants en fond de parcelle, deux emplacements de parking fermés et les emplacements extérieurs à l'entrée du site sont existants, la proposition de rampe à l'air libre donnant accès à un espace de parking en sous-sol à l'arrière va à l'encontre de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 406 de la séance du 17/10/2014 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542644/2014 (4)

- Localisation : Avenue Marcel Thiry 204
- Objet : transformer les bureaux de l'immeuble en 103 logements et une bibliothèque
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. HOME INVEST BELGIUM représentée par Messieurs Johan et Guillaume VAN OVERSTRAETEN - BOTERMANS
- Motifs : application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
application de l'art. 153 §2. al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Enquête : 18/09/2014 au 02/10/2014
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - nous demandons que les constructions plus hautes de +/- de 3m soient intégrées au bâtiment actuel sans rehausse
- quid du chiffre d'imperméabilisation de 0,50 ?
- quid du bassin d'orage, est-il assez dimensionné ?
- la proportion de petits logements nous semble trop importante
- le changement important du nombre de parkings ne demande-t-il pas une modification du permis d'environnement ?
- comment s'organisera l'accès à la bibliothèque ?

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer les bureaux de l'immeuble en 103 logements, une bibliothèque, 103 emplacements de parking en sous-sol et 4 emplacements de parking à l'air libre ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014 et qu'une plainte a été émise ;

Considérant que la demande n'implique pas une reconstruction de l'immeuble ;

Considérant que la typologie de l'immeuble, initialement affecté en bureaux, et le contexte bruxellois spécifique à sa reconversion sont contraignants ;

Considérant que la configuration de l'immeuble en « L » impose la création d'une deuxième entrée pour une bonne conception des circulations dans les parties communes ;

Considérant que les accès à l'immeuble se feront par un accès latéral pour l'aile A et un accès central pour l'aile B ;

Considérant que les trois cages d'escaliers seront maintenues ;

Considérant qu'un document de synthèse corrigé a été apporté lors de la commission de concertation afin d'améliorer la compréhension du contexte urbanistique environnant;

Considérant en effet que les plans de réalisation, en particulier les coupes et les façades existantes et projetées représentaient l'immeuble situé au n°200 avec une erreur importante en hauteur ;

Considérant que l'amorce de la hauteur représentée semblait similaire à la hauteur projetée de la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction n°541.956 pour le bien situé avenue Marcel Thiry 200 ;

En ce qui concerne les logements :

Considérant que les 103 logements proposés se composent de 31 studios, 39 appartements une chambre, 22 appartements 2 chambres et 11 appartements 3 chambres ;

Considérant le caractère résidentiel des logements proposé dans la demande ;

Considérant que le nombre de logements de type studio ou appartement 1 chambre constituent 68%, soient l'essentiel des logements proposés ;

Considérant que le projet se limite à appliquer les normes minimales d'habitabilité du RRU, tant en termes de surfaces des espaces privés, qu'en termes d'équipements communs ou encore en matière d'éclairage minimum des locaux habitables ;

Considérant que de nombreux locaux dérogent au règlement régional d'urbanisme, titre II article 10, en matière d'éclairage naturel, en particulier le séjour du studio rez-de-chaussée Nord, les premières chambres à coucher dont la surface nette éclairante n'est que de 2,76 m² (largeur de baie de 1,35m) ; les séjours sur l'angle Nord-Est aux 1^{er}, 2^e, 3^e et 7^e étages, les séjours côté Est au rez-de-chaussée, les séjours des studios côté Est aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages ;

Considérant la proximité du talus vis-à-vis des logements situés au rez-de-chaussée Nord ;

Considérant que la bibliothèque est située dans le nœud à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que la bibliothèque est accessible via un hall d'accès qui se confond avec les espaces communs ;

Considérant qu'insérer une bibliothèque dans le programme ne manque pas d'intérêt et qu'il y a dès lors lieu de lui donner plus de visibilité ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer l'espace de la bibliothèque en un endroit visible et accessible directement depuis l'esplanade, et de valoriser cette affectation ;

Considérant que certains locaux semblent étriqués ou peu confortables, malgré le respect stricto sensu des superficies minimales imposées par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les locaux habitables situés dans les angles tronqués ou dans la jonction des deux ailes semblent difficilement exploitables du fait de leur géométrie complexe (polygones de 8, 10, 12 voire 14 côtés) et de leur superficie fixée au minimum légal ;

Considérant que la densité du programme est trop importante pour le bâtiment pour obtenir des logements de qualité ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements de logements afin que les espaces de vie

soient proportionnels au nombre de chambres ;

Considérant qu'il y a lieu de regrouper certains studios afin d'équilibrer les différents types de logement ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir à la hausse les superficies accordées aux parties communes, en proportion du nombre d'occupants ;

Considérant que l'accessibilité à l'esplanade est compliquée pour les personnes à mobilité réduite ;

En ce qui concerne le parti architectural :

Considérant que les adaptations en façades et en hauteur modifient les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et dérogent à la prescription 7.4 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la nouvelle expression globale de l'architecture est marquée par des façades entièrement ravalées laissant apparaître deux plans verticaux distincts et contrastés, l'un en saillie enduit de teinte gris clair, l'autre revêtu d'un bardage métallique de ton gris-brun ;

Considérant que ces actes et travaux portent atteinte à l'intérieur de l'îlot et dérogent à la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la pose d'un enduit en façade visible de l'espace public est interdite ;

Considérant que l'allure du bâtiment convient à ce type d'affectation et que ces choix esthétiques valorisent le site ;

Considérant que la demande répond aux exigences en matière de performance énergétique pour les façades ;

Considérant que la dérogation à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme est acceptable ;

Considérant qu'actuellement les cages d'escalier donnent accès à un étage technique situé au 8^e étage ;

Considérant que le projet vise à aménager le 8^e étage en 6 logements de type penthouse dont 1 logement 1 chambre, 2 logements 2 chambres et 3 logements 3 chambres ;

Considérant qu'une reconversion de ce 8^e étage en logements impliquerait de rehausser les cages d'escalier d'un niveau supplémentaire étant donné que le SIAMU impose un accès direct à la toiture via les cages d'escalier ;

Considérant que cette rehausse comporte une double dérogation en termes de hauteur (RRU, titre I, article 6), tant pour la hauteur proprement dite que pour la non-intégration des éléments techniques dans la toiture ;

Considérant que ces rehausses revêtues du bardage métallique gris-brun s'intègrent dans l'esthétique contrastée de l'architecture en prolongeant verticalement le plan en retrait ;

Considérant que le placement de balcons sur toutes les façades modifie le gabarit de l'immeuble de manière conséquente tel que les éléments rehaussés sont négligeables en termes d'impact visuel ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques ne seront pas visibles de l'espace public et sont dispensés de permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de possibilité de prévoir de toiture verte ;

Considérant dès lors que la demande de dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable pour la rehausse centrale ;

Considérant qu'une solution a été apportée en séance afin de supprimer ces rehausses aux extrémités du bâtiment ;

Considérant que les retours de balcons sur l'angle Nord-Ouest ne sont pas exploitables et risquent

d'être utilisés comme dépôt d'ordures, ce qui porterait préjudice au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il y a lieu de privatiser les terrasses au 8^e étage Sud-Est ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les différents usages de l'escalier Nord-Ouest du bloc A;

Considérant qu'il y a lieu d'apporter une coupe détaillée de la sortie d'évacuation sous la cage d'escalier Nord-Ouest au rez-de-chaussée bloc A afin de contrôler la hauteur sous la volée ;

En ce qui concerne les sous-sols :

Considérant qu'un escalier extérieur sera aménagé au Sud, à environ 2m de la limite mitoyenne, pour donner un accès direct au local « chaufferie » ;

Considérant que le parking enterré sera maintenu ;

Considérant que le programme prévoit de conserver 103 emplacements de parking en sous-sol et d'en ajouter 4 à l'extérieur au rez-de-chaussée ;

Considérant que les dimensions des places maintenues sont pour la plupart trop petites et dès lors inexploitable (3 places contenues dans une largeur de 6,5m au lieu de 7,5m ou encore 2 places contenues dans une largeur de 4,4m au lieu de 5m) ;

Considérant que la structure du bâtiment est trop contraignante pour diminuer de moitié la capacité existante ;

Considérant qu'en situation existante dans le sous-sol, les véhicules circulaient en boucle, excepté dans la zone Sud-Est ;

Considérant que le nouveau noyau d'ascenseur du bloc A desservant le niveau parking s'implante au milieu du parcours en boucle, créant deux impasses trop étroites pour manœuvrer un demi-tour ;

Considérant que 103 caves d'une superficie moyenne de 2,09 m² seront aménagées au sous-sol ;

Considérant qu'il y a deux parcours pédestres possibles du sas ascenseur du bloc A au couloir distribuant les 94 caves, l'un passant par un local vélos d'une longueur de 62m, l'autre passant par le noyau d'ascenseur du bloc B d'une longueur de 52m ;

Considérant qu'il y a un nœud de circulation dangereux dans la zone « accès-parking » accueillant sans distinction l'entrée-sortie des véhicules, l'ouverture des locaux vélos et cheminement piétons non-sécurisé ;

Considérant qu'une solution a été proposée en séance ;

Considérant que l'entrée des caves au Sud-Est aura peu d'utilité pratique ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'emplacement des espaces privatifs destinés au rangement ou au stockage afin d'améliorer leurs accès ;

Considérant que ce type d'espace ne doit pas forcément être une cave et peut être intégré dans le logement ;

Considérant que 2 locaux vélos seront prévus en enfilade ;

Considérant que le local vélos accueillant 22 vélos dans 33,56m² n'est accessible que par l'autre local vélos accueillant 44 vélos dans 61,19m² ;

Considérant que ce type de locaux ne peut fonctionner en enfilade avec si peu de surface disponible ;

Considérant qu'un des deux accès principaux aux 94 caves ne peut cheminer par un local vélos (ce passage sera beaucoup trop encombré) ;

Considérant que 3 zones résiduelles sont également prévues en sous-sol pour 37 vélos sans être indépendantes des parkings (dérogation à la prescription RRU titre II, art. 17 §2-§1, 4°);

Considérant que l'emplacement des 2 locaux à ordures ménagères ne permet pas le déplacement aisé des ordures ménagères vers la voie publique (dérogation à la prescription RRU titre II, art. 16

§2-§1, 3°);

Considérant qu'une demande de permis de lotir visant à scinder la zone EST de la parcelle affectée actuellement au parcage automobile et en pelouse, a été introduite le 15/07/2014 à la Région bruxelloise ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle sans la surface verte à l'Est sera de l'ordre de 100% ;

Considérant qu'aucun bassin d'orage n'est prévu pour cette reconversion ;

Considérant qu'il n'y a pas de modification de l'emprise au sol du bâtiment ;

Considérant qu'il n'y a que 4 places prévues pour les visiteurs et les usagers de la bibliothèque ;

Considérant que l'aménagement de la cour intérieure est à l'étude et fera l'objet d'une demande commune ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain, à condition de :

- diminuer le nombre de logements en regroupant certaines petites unités afin d'équilibrer les différents types de logement ;
- respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel, dans l'optique d'améliorer l'habitabilité des lieux ;
- améliorer la qualité de vie, en particulier pour certaines petites unités dont la géométrie est intrinsèquement problématique ;
- aménager les logements afin que les espaces de vie soient proportionnels au nombre de chambres ;
- revoir le fonctionnement des parkings en sous-sol ;
- augmenter la proportion des emplacements de parking visiteurs tout en respectant les modifications du permis d'environnement.
- déplacer l'espace de la bibliothèque en un endroit visible et accessible directement depuis l'esplanade et valoriser cette affectation ;
- supprimer les rehausses des cages d'escalier aux extrémités du bâtiment ;
- apporter des échantillons des revêtements de façade proposés.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 406 de la séance du 17/10/2014 à 14h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/542335/2014 (5)

Localisation : Rue du Pontonnier 25

Objet : régulariser le changement de châssis et de matériaux de couverture du brisis en façade avant, régulariser la construction d'une annexe et la démolition d'un escalier extérieur en façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Brigitte PLACET

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

Enquête : 18/09/2014 au 02/10/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement de châssis et de matériaux de couverture du brisis en façade avant, à régulariser la construction d'une annexe et la démolition d'un escalier extérieur en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que l'immeuble a été construit en 1932 ;

Considérant que la modification des châssis et de la porte d'entrée ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'immeuble ou du bâti environnant ;

Considérant dès lors que cette modification est acceptable ;

Considérant qu'à l'origine le brisis de toiture avant était en tuiles, comme le reste de la toiture ;

Considérant qu'un bardage beige surmonté d'une planche de rive de teinte brun foncé a été apposé sur le brisis ;

Considérant l'absence de recherche esthétique de ce bardage ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques de ce bardage ne s'accordent pas avec celles de la construction et du cadre urbain environnant ;

Considérant que ce bardage non conforme doit être démonté pour proposer un matériau qualitatif et une teinte qui s'intègre mieux au contexte, et ce afin de respecter la prescription 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol ;

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

Considérant que le jardin est actuellement entièrement revêtu de dalles imperméables ;

Considérant qu'un abri de jardin occupe environ un quart de la surface de cette cour ;

Considérant que l'immeuble voisin, qui fait angle avec la rue André Crabbé, développe une façade arrière proche du fond de parcelle ;

Considérant qu'un mur de clôture de 2,40 m de hauteur délimite le jardin ;

Considérant qu'un escalier extérieur longeait la façade arrière pour connecter la buanderie (chaufferie) en sous-sol au jardin ;

Considérant que cet escalier a été condamné ou démoli au profit d'une annexe aménagée au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette annexe non conforme est en retrait de 2,20 m de la limite mitoyenne, s'étend en profondeur sur 1,13 m et comporte une façade arrière de 3,19 m de hauteur ;

Considérant que cette intervention, vu son gabarit et son implantation, ne nuit pas aux riverains voisins habitant rue André Crabbé ;

Considérant que l'abri de jardin sera démonté ;

Considérant que les dalles seront évacuées et que le sol sera engazonné, excepté la partie surélevée d'une marche (niveau -0.15m) à l'est de l'annexe ;

Considérant la demande de dérogation acceptable au vu de ce qui précède ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence du fonctionnaire délégué du service de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain, sur la demande visant à régulariser le changement de châssis en façade avant, à régulariser la construction d'une annexe et la démolition d'un escalier extérieur en façade arrière, à condition de supprimer le bardage de couverture du brisis et de proposer un matériau qualitatif et une teinte qui s'intègre mieux au contexte.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 406 de la séance du 17/10/2014 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/542243/2013 (6)

Localisation : Avenue des Dix Arpents 103

Objet : régulariser les dimensions de la lucarne en façade arrière, la suppression du balcon au deuxième étage, les modifications en façade arrière, l'aménagement de la zone de recul, la construction d'un mur mitoyen, l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée, la suppression de la cave en rabaissant le niveau du rez-de-chaussée, et réaliser un escalier en façade arrière de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : PPAS n°9ter (11/01/1977)
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent et Anne-Claire DELCOUR - GIROUL

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

Enquête : 18/09/2014 au 02/10/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

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

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°18558 a été délivré le 20/03/2008 visant à construire une nouvelle habitation située avenue des Dix Arpents 103 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les dimensions de la lucarne en façade arrière, la suppression du balcon au deuxième étage, les modifications en façade arrière, l'aménagement de la zone de recul, la construction d'un mur mitoyen, l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée, la suppression de la cave en rabaissant le niveau du rez-de-chaussée, et réaliser un escalier en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014 et qu'une personne demande à être entendue en commission de concertation ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction n°556/2013 a été dressé en date du 12/06/2013 ;

Considérant que la demande présente une dérogation au plan particulier d'aménagement du sol en termes de gabarits en ce que la pente de garage et l'aménagement de la zone de recul ne sont pas conformes ;

Considérant qu'il y a lieu de planter une bande de plantation de graminées en zone de recul le long de la limite de propriété côté avenue des Dix Arpents 101, comme prévu expressément au permis d'urbanisme n°18558 qui a été délivré le 20/03/2008 ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne a été rehaussée de 5 centimètres ;

Considérant qu'une dérogation au règlement communal sur les bâtisses avait été accordée pour construire une lucarne centrée sur le versant de toiture arrière ;

Considérant que les dimensions approuvées de cette lucarne étaient 1,85 m de hauteur et 2,95 m de largeur ;

Considérant que la représentation de la lucarne construite indique une hauteur de 1,91 m et une largeur de 4,61 m ;

Considérant que cette lucarne est plus imposante mais que, compte tenu des prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, ses dimensions sont acceptables ;

Considérant que la terrasse située au rez-de-chaussée arrière est agrandie sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18558 délivré le 20/03/2008 imposait spécifiquement d'aménager une zone plantée inaccessible de chaque côté de la zone accessible de la terrasse afin de se conformer au code civil sans prévoir de pare-vues ;

Considérant qu'un mur mitoyen a été édifié sur la limite de propriété séparant le bien de l'immeuble situé avenue des Dix Arpents 101 afin d'éviter les vues directes entre les deux propriétés ;

Considérant que du côté du n°101, la hauteur de ce mur fait 1,90 m ;

Considérant que, sous réserve des droits des tiers, ce mur de séparation est acceptable ;

Considérant dès lors que l'agrandissement de la terrasse en largeur contre le mur de séparation 101/103 est acceptable ;

Considérant par contre que l'aménagement en largeur d'un bac à plantes sur la terrasse le long de la propriété voisine située au n°103 n'est pas acceptable ;

Considérant que la partie inaccessible doit être plantée en toiture verdurisée sur une largeur d'1,9m minimum depuis la limite mitoyenne ;

Considérant qu'il y a lieu de placer un garde-corps délimitant la terrasse de la toiture verdurisée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des plantations de moyenne hauteur afin de minimiser au maximum les vues directes ;

Considérant qu'il y a lieu de représenter en coupe transversale la zone plantée inaccessible séparant la terrasse d'au minimum 1,90m de la propriété située avenue des Dix Arpents 105 ;

Considérant que le balcon arrière au premier étage n'a pas été construit ;

Considérant que les modifications en façade arrière, hormis ce qui précède, sont mineures ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur de l'escalier dépasse la profondeur de l'immeuble voisin le plus profond ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°18558 délivré le 20/03/2008 autorisait l'implantation d'un escalier extérieur à l'arrière reliant d'une seule volée la terrasse du premier étage au jardin situé au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'escalier extérieur situé à l'arrière comporte deux volées au lieu d'une seule ;

Considérant que l'escalier à deux volées est moins profond et déroge donc moins au dit règlement ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence du fonctionnaire délégué du service de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain, à condition de :

- créer une toiture verdurisée inaccessible séparant la terrasse d'au minimum 1,90m de la propriété située avenue des Dix Arpents 105 et de limiter le garde-corps à la zone

accessible de la terrasse ;

- planter une bande de plantation de graminées en zone de recul le long de la limite de propriété côté avenue des Dix Arpents 101 ;
- se mettre en conformité par rapport au code civil en ce qui concerne la terrasse au premier étage (reculer le garde-corps de 60cm ou obtenir un accord écrit du propriétaire de l'immeuble voisin pour accorder les vues obliques).

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 406 de la séance du 17/10/2014 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/542377/2014 (7)

Localisation : Avenue du Bois de Sapins 41

Objet : rehausser la toiture et aménager les combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : PPAS n°13, approuvé par AR le 25/05/2000
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Cedric MOLITOR - BRENEZ

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

Enquête : 18/09/2014 au 02/10/2014

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'urbanisme 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 par AR en date du 25/05/2000 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture et à aménager les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 1.4 du PPAS n°13 approuvé en date du 25/05/2000 en ce que les pentes de toitures ne seront pas conformes au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 93 (toitures à la Mansard) du règlement communal sur les bâtisses en ce que le deuxième versant de la toiture à la Mansard sera supérieur à 35° ;

Considérant que le projet dérogera également à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau profil de la toiture dépassera de plus de 3m le profil de la construction voisine ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/09/2014 au 02/10/2014 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

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

Considérant que la toiture plate présente au rez-de-chaussée arrière sera isolée par l'extérieur et donc rehaussée ;

Considérant que l'extension présente du côté droit à l'arrière de l'immeuble sera également isolée et donc rehaussée de quelques centimètres ;

Considérant que le profil de la toiture sera entièrement rehaussé et isolé afin d'aménager une chambre supplémentaire ainsi que des espaces de rangement dans les combles ;

Considérant que l'escalier existant sera donc prolongé vers le dernier niveau ;

Considérant que le niveau du faîte se situera à 3m44 par rapport au niveau de faîte de la construction voisine (n°43) ;

Considérant que la pente de toiture au-dessus du brisis présentera une inclinaison de 42° ;

Considérant que le brisis restera inchangé ;

Considérant que des fenêtres de toit de type « velux » seront placées en toiture afin d'amener davantage de lumière naturelle ;

Considérant que le mur pignon de gauche sera isolé par l'extérieur et recouvert par un bardage ;

Considérant que les actes et travaux ont pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble tout en causant le moins de nuisances possible pour les constructions voisines ;

Considérant que l'esthétique de l'immeuble sera conservée ;

Considérant que la façade avant sera inchangée ;

AVIS FAVORABLE

Bruxelles Développement Urbain s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 406 de la séance du 17/10/2014 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/542386/2014 (8)

Localisation : Avenue Albert-Elisabeth 33-35
Objet : transformer tous les étages, démolir la cheminée en façade avant et aménager un logement supplémentaire au premier étage de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Pierre Philippe RENSONNET
Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
Enquête : néant
Plaintes/Remarques : néant
Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer tous les étages, à démolir la cheminée en façade avant et à aménager un logement supplémentaire au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatif à la conservation du patrimoine immobilier puisqu'il s'agit d'actes et travaux à un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant que l'immeuble comporte un café au rez-de-chaussée ainsi qu'un logement s'étendant sur l'ensemble des étages (1^{er}, 2^{ème} et combles) ;

Considérant que la souche de cheminée existante (côté rue Bâtonnier Braffort) sera démolie ;

Considérant cependant que l'esthétique de l'immeuble sera conservée ;

Considérant que l'ensemble des châssis sera remplacé par des châssis en bois de teinte noire ;

Considérant que les divisions des châssis existants seront maintenues (y compris les châssis sur l'angle de l'immeuble) ;

Considérant que la toiture sera également isolée afin d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble sans en modifier le profil ;

Considérant que des nouvelles tuiles seront placées dont la teinte sera identique à la teinte des tuiles existantes ;

Considérant que la réserve (pour le café) du sous-sol sera maintenue ainsi que les sanitaires existants ;

Considérant qu'un local « chaufferie » sera aménagé au même niveau ;

Considérant que le café du rez-de-chaussée sera également maintenu ;

Considérant qu'un nouveau local pour vélos sera placé au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au premier étage, un nouvel appartement 1 chambre sera créé ;

Considérant que ce logement ne respecte pas toutes les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes d'habitabilité ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir un studio à la place de l'appartement 1 chambre ;

Considérant que ce studio constituera une zone tampon entre le commerce et les étages ;

Considérant qu'un logement duplex sera aménagé au deuxième étage et dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que pour ce faire, des transformations intérieures seront effectuées ;

Considérant que l'appartement duplex sera composé d'un sanitaire, d'une cuisine et d'un séjour au deuxième étage ;

Considérant qu'une chambre, une buanderie et une salle de bain seront prévues dans les combles de l'immeuble ;

Considérant qu'une fenêtre de toit de type « velux » supplémentaire sera placée dans le versant avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que cette fenêtre de toit apportera davantage de lumière naturelle dans la chambre du deuxième logement ;

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

- de remplacer les châssis à l'identique aux étages ;
- de supprimer la marquise au rez-de-chaussée et de rendre conforme le rez-de-chaussée en matière de publicité et enseigne ;
- de prévoir des châssis sans partie pleine au rez-de-chaussée de l'immeuble s'intégrant mieux au caractère architectural de ce bâtiment datant d'avant 1932 ;
- de revenir au soubassement naturel en pierre bleue du rez-de-chaussée ;
- de transformer l'appartement 1 chambre projeté en un studio.