

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**COMMISSION DE CONCERTATION****Procès-verbal n° 408 de la réunion du Vendredi 28 Novembre 2014**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent point 9 &10)

M. Jean-François THAYER, Echevin de l'Urbanisme

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

Mme Nadine SONCK, Architecte principale, Service Aménagement du Territoire

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte (présente points 1, 5, 6, 8, 9 & 10)

Mme Marie José SOBRINO, Secrétaire de la Commission de Concertation

Mme Céline DELWICHE, Architecte (présente points 2, 3 & 4)

M. Christophe VERWILGHEN, Architecte (présent point 7)

Pour Bruxelles développement urbain :

Mme K. FRANSENS

Pour Bruxelles Mobilité :

M. B. DUPRIEZ (excusé)

Pour le Service public régional de Bruxelles – Division des Monuments et Sites :

Mme I. LEROY

Pour citydev.brussels :

Mme I. PENNEMAN (présente points 1, 2 & 6 à 10)

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

M. J. VACANT

4 Membres ayant droit de vote étant présents, la Commission peut délibérer valablement.

Poi nt	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	09:00	permis d'urbanisme	S.P.R.L. MT200 Monsieur TERRYN Avenue Marcel Thiry 200	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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et	FAV/DEF.

				oriels)	
2.	10:00	permis d'urbanisme	S.P.R.L. TOPSALES Monsieur BEST Chaussée de Roodebeek 592	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) 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)	DEF.
3.	10:30	permis d'urbanisme	Monsieur GAUTIER Avenue du Centaure 28	application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)	FAV.
4.	11:00	permis d'urbanisme	Madame BEZIAT Avenue Edouard Speeckaert 41	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)	FAV.
5.	11:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame NKOUYEE-LUMBANZANGA LUNGA Avenue du Centaure 79	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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)	FAV.
6.	14:00	permis d'urbanisme	A.S.B.L. COLLEGE DON BOSCO OEUVRE DON BOSCO Monsieur PENNINCKX Chaussée de Stockel 270	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)	REP.
7.	14:30	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame MASQUELIER - DE VILLA Avenue du Couronnement 141	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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))	FAV.
8.	15:00	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame DUBOIS Avenue des Deux Tilleuls 2	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans)	FAV.
9.	15:30	stedenbouwkundige vergunning	N.V. BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ Mijnheer RYCKALTS Jacques Brellaan	toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening) toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden	DEF.

				<p>geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen) 1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen</p>	
10.	16:00	permis d'urbanisme	<p>Commune de Woluwe-Saint-Lambert Messieurs MAINGAIN - LAMBERT Avenue Jean-François Debecker 54</p>	<p>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) application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)</p>	FAV/DEF.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 408 de la séance du 28/11/2014 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUM/541956/2013 (1)

Localisation : Avenue Marcel Thiry 200

Objet : modifier l'affectation de l'immeuble de bureau en logement, construire une extension de l'immeuble et construire un nouvel immeuble : 85 logements, un commerce, un équipement d'intérêt collectif et un bureau

Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. MT200 représentée par Monsieur Bruno TERRYN

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

Enquête : 30/10/2014 au 13/11/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise l'abattage de 34 arbres sur le site, la modification de l'affectation de l'immeuble de bureau en logement, la construction d'une extension à l'immeuble existant et la construction d'un nouvel immeuble, comptabilisant au total 85 logements, un commerce, un équipement d'intérêt collectif et un bureau ;

Considérant que cette première version du projet a été soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique du 27/03/2014 au 10/04/2014 + commission de concertation les 25/04/2014 et 16/05/2014) ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation n'étant pas unanime, le collègue a confirmé son avis favorable conditionnel en séance du 12/06/2014 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a émis un avis partiellement favorable conditionnel en ce qui concerne la transformation et l'extension de l'immeuble existant mais partiellement défavorable en ce qui concerne la nouvelle construction ;

Considérant dès lors que le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans son courrier reçu le 01/10/2014;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés au service de l'urbanisme en date du 16/10/2014 ;

Considérant que la version corrigée du projet a été à nouveau soumise à l'enquête publique du 30/10/2014 au 13/11/2014 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet a été modifié suite aux différents avis rendus en ce que :

Des alternatives de fonctions du rez-de-chaussée autres que le logement ont été proposées entraînant la baisse du nombre d'unités de logement de 91 à 85 :

Un équipement d'intérêt collectif ou de service public est proposé au rez-de-chaussée du bloc E à front de rue très visible par les passants et disposant de sa propre entrée indépendante et est proposé comme charges d'urbanisme en application de l'arrêté du 26/09/2013,

Trois espaces commerciaux (deux dans le bloc C et un dans le bloc E) situés également à front de rue pour une meilleure visibilité,

Quatre espaces de bureaux (un dans le bloc C, deux dans le bloc D et un dans le bloc E) plus éloignés de la rue ;

Les dimensions au rez-de-chaussée du bloc C ont été revues pour minimiser les impacts sur la zone de recul :

Considérant que le recul de 8m imposé par l'arrêté royal du 20/08/1934, établissant une zone de non aedificandi, a été établi ;

Considérant que vu la possibilité de solliciter une dérogation limitée à 2m , la façade du bloc C au niveau du rez-de-chaussée a été reculée en laissant une zone libre de construction de 6m par rapport à la voirie ;

Considérant que les obliques dans la façade étant conservées, cette dérogation varie de 2m à 0.70m ;

Considérant dès lors que la superficie de plancher du rez-de-chaussée du bloc C a donc été réduite ;

L'implantation et les dimensions du nouveau bloc E ont été réétudiées afin de se conformer à l'alignement et à la zone de recul :

Considérant que, toujours suite à la zone de recul prévue dans l'arrêté royal du 20/08/1934, le corps principal du bâtiment (à partir du 1^{er} étage) a été reculé et a légèrement pivoté (de 1.5°) afin d'obtenir une zone de recul de 6m ;

Considérant que les terrasses présentent, quant à elles, toujours une largeur de 2m, laissant donc un recul de 4m par rapport à la voirie ;

Considérant que ce recul a entraîné des adaptations en plans notamment l'intégration de la cage d'escalier dans le volume principal, une diminution de 0.59m de la profondeur du bâtiment, l'élargissement de 1.20m de celui-ci et une nouvelle répartition des logements diminués en nombre (5 appartements d'une chambre et 12 appartements de 2 chambres) ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la façade arrière prolonge celle des étages supérieurs et la façade latérale droite est également décalée de 1.20m suite à l'élargissement du bâtiment principal afin de conserver un décalage pour marquer les deux volumes ;

Considérant que la façade de la partie gauche du rez-de-chaussée suit la même oblique que celle du bloc C pour amorcer cette dynamique ;

Considérant que la partie en recul laisse donc une zone libre de construction

de plus de 8.80m par rapport à la voirie ;

La composition des façades arrière a été revue :

Considérant que les façades arrière ont été retravaillées afin de leur donner plus de caractère et de relief, notamment en ajoutant une seconde teinte dans l'enduit prévu initialement ;

Considérant en effet que des zones en enduit gris entre les baies permettent un jeu séquentiel en damier;

Considérant que l'angle sortant du bâtiment en L est également traité en enduit gris pour souligner sa position de pivot ;

Considérant que les ébrasements des baies initialement prévus en cadre d'aluminium thermolaqué orthogonaux sont maintenus mais un des côtés latéraux ainsi que la plaque supérieure de ces cadres sont désormais obliques par rapport aux châssis ;

Considérant que ces interventions permettent à la fois une amélioration de l'apport de lumière naturelle et ajoutent une dynamique et un relief à la façade ;

Les façades latérales du bloc E ont été traitées en continuité avec la façade à rue :

Considérant que les terrasses du bloc E sont prolongées le long de la façade latérale droite de façon à traiter cet angle de manière semblable au traitement de l'angle du bâtiment à rénover ;

Considérant que ce prolongement ne se fait que sur une partie de la façade mais s'étend jusqu'aux cuisines permettant ainsi un accès extérieur à celles-ci ;

Considérant que de plus un châssis d'angle est prévu dans les séjours pour appuyer ce traitement de façade offrant un angle de vue plus important ;

Considérant que les 2 bâtiments (bloc E et bâtiment existant rénové) se font de cette manière écho et offrent le même degré de finition depuis l'avenue Marcel Thiry ;

Les dimensions du local technique du bloc E sont diminuées afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public :

Considérant que ses dimensions sont adaptées suite aux modifications générales de gabarit et que les façades sont placées en recul par rapport aux façades principales ;

Considérant que ces modifications-là ont induit d'autres adaptations telles que le parking en sous-sol ;

Considérant en effet que la modification complète du bloc E (recul, rotation, déplacement de la cage d'escalier) induit une adaptation de l'extension du parking en sous-sol ;

Considérant que certaines autres transformations ont été opérées au projet :

La suppression des châssis dans les cages d'escaliers intérieures vu leur position inappropriée au nouveau langage des façades arrière : ils sont ramenés dans le volume principal et la suppression de lumière naturelle est compensée par l'existence d'ascenseurs induisant une plus rare utilisation de ces escaliers ;

La modification des façades pignon au niveau des châssis horizontaux donnant dans les cuisines qui deviennent verticaux (toujours dans le respect de l'éclairage naturel prévu dans le titre II du règlement régional d'urbanisme) comme ceux présents dans les séjours et les chambres donnant sur ces mêmes façades et ce dans le but d'éviter de multiplier le type de fenêtres ;

L'agrandissement des terrasses de penthouse par le fait d'utiliser les éléments du profil

triangulaire servant de protection solaire aux appartements situés au niveau inférieur et en déplaçant le garde-corps des terrasses dans le même plan que ceux des étages-type sans recul ;

L'ajout d'un élément de protection solaire fixe sous forme de petite casquette discrète au niveau des penthouses en vue de limiter la surchauffe étant donné que les appartements répondent aux critères du standard passif ;

La modification de la couleur de l'enduit des façades principales de blanc à gris permettant le contraste entre la façade et le revêtement des terrasses en ton bois améliorant le rendu visuel du projet ;

La modification de la couleur de l'enduit des façades des locaux techniques en toiture de blanc à gris,

La diminution d'une largeur de baie au niveau du rez-de-chaussée du bloc C suite à des adaptations lors de l'étude de stabilité du projet ;

La diminution du nombre d'emplacements de parking à l'air libre d'une unité afin d'offrir un meilleur aménagement des abords induisant la modification du nombre total emplacements qui passe de 96 à 95 (86 intérieurs et 9 extérieurs) ;

La modification des abords des blocs A et B en prévoyant un tapis de végétation basse et non plus du béton lavé dans la zone entourant les 2 cages d'escalier extérieures des blocs A et B, impliquant dès lors une zone de drainage supplémentaire ;

La modification des abris vélos sous les blocs A et B qui sont décalés de façon à offrir une meilleure visibilité des entrées des halls des logements sans modifier le nombre d'emplacements (74 au rez-de-chaussée et 19 dans le parking) ;

Considérant que les modifications sollicitées n'induisent pas d'incidences importantes sur l'environnement ;

Considérant en effet qu'en ce qui concerne la gestion de l'eau de pluie sur la parcelle, deux citernes de récupération et deux bassins d'orage sont prévus ;

Considérant que la gestion de récupération des eaux de pluie et de ruissèlement extérieur relative aux blocs A, B, C et D reste inchangée ;

Considérant par contre que pour le bloc E, la surface de récolte est modifiée et le réceptacle adapté en conséquence ;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations sollicitées, le fonctionnaire délégué, dans son avis du 25/08/2014, a accordé la dérogation au titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le présent projet sollicite encore une dérogation à l'arrêté royal du 20/08/1934 au niveau de l'alignement prévu le long de l'avenue Marcel Thiry en ce que, bien qu'un recul plus important est prévu par rapport à la précédente version du projet, le recul n'est pas de 8m ;

Considérant cependant que l'arrêté prévoit lui-même la possibilité de déroger à cette norme pour autant qu'elle soit limitée à 2m, ce qui est le cas ;

Considérant que le fonctionnaire délégué dans son avis du 25/08/2014 demande de respecter l'imposition de la zone de recul vu qu'il s'agit d'une nouvelle construction en précisant la tolérance de 2m maximum ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet présente également deux dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme :

En ce qui concerne l'article 10 relatif aux dimensions des balcons en saillie de la façade : les balcons présentent une profondeur de 2,35m pour les blocs A, B, C et D et de 2m pour le bloc E et s'étendent sur plus de 2/3 de la façade, dérogations motivées par la volonté de représenter un réel lieu de vie pour les futurs habitants en relation avec les séjours et par le choix architectural de traiter l'ensemble de la façade de façon uniforme ;

En ce qui concerne l'article 11 relatif à l'aménagement de la zone de recul, dérogation induite par la dérogation à l'alignement en ce que cette zone est construite sur une profondeur de 2m ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables vu les qualités architecturales du projet et les qualités des agencements intérieurs proposant des logements agréables ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux de façades en ce que celui-ci est l'enduit et en termes de profondeur de balcons ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables, l'enduit étant un parachèvement en accord avec le type d'architecture proposée et la volonté d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment existant et les balcons se situant au-dessus de la zone de recul de la propriété ;

Considérant qu'en termes de surfaces, les surfaces de planchers du projet passent de 9.931m² à 9.854m² sans modifier le rapport plancher/sol de manière significative ;

Considérant que la répartition et le nombre de logements sont modifiés, passant de 91 à 85 unités ainsi que le nombre d'emplacements de parking qui passe de 96 à 95 ;

Considérant que la nouvelle répartition propose :

- 23 appartements comprenant 1 chambre (idem version précédente),
- 50 appartements comprenant 2 chambres (au lieu de 55),
- 12 appartements comprenant 3 chambres (au lieu de 13) ;

Considérant que le projet est donc amélioré dans son ensemble ;

AVIS FAVORABLE de la commune, des directions de l'urbanisme et des Monuments et Sites, et de city-dev.

La dérogation à l'arrêté du 20/08/1934 en ce qui concerne l'alignement, les dérogations aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme articles 10 (balcons en saillie de la façade) et 11 (aménagement de la zone de recul), les dérogations aux articles 52 (matériaux de façades) et 64 (profondeur des balcons) sont accordées.

Avis de Bruxelles Environnement :

Considérant que l'exploitation de 9 emplacements est contraire à la prescription 0.6 du Plan régional d'affectation du sol, le respect de cette prescription est d'autant plus important que le bâtiment concerné est destiné à abriter des logements.

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 408 de la séance du 28/11/2014 à 10h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542399/2014 (2)

- Localisation : Chaussée de Roodebeek 592
- Objet : transformer et rehausser l'immeuble, changer l'affectation de bureaux en 5 logements
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. TOPSALES représentée par Monsieur Hughes BEST
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
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)
- Enquête : 30/10/2014 au 13/11/2014
- Plaintes/Remarques : 3
- Argumentation : - ce ne sont pas moins de 5 dérogations qui sont demandées
- le maintien de la couverture imperméable totale de la parcelle malgré le changement d'affectation
- le projet est trop important pour la parcelle
- nous demandons un avis défavorable

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 que la demande vise à modifier l'affectation de l'immeuble (de bureaux en un immeuble de 5 logements), à le rehausser et à le transformer ;

Considérant que le projet présente 5 dérogations ;

- Une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur du bâtiment dépassera le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépassera le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde de plus de 3m ;
- Une dérogation à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la corniche sera supérieure à la hauteur de référence la plus élevée ;
- Une dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté dépassera la hauteur du profil mitoyen le plus haut et dépassera le profil de la construction la plus basse de plus de 3m ;

- Une dérogation à l'article 22, titre IV du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un logement sera aménagé en arrière-bâtiment ;
- Une dérogation à l'article 92, titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce que la toiture présentera une pente inférieure à 35° ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/10/2014 au 13/11/2014 et que 3 plaintes ont été émises lors de cette enquête publique ;

Considérant que, de façon générale, les plaintes déplorent le caractère trop massif du nouveau projet, l'intervention en arrière-bâtiment (atteinte à l'intérieur de l'îlot) ou encore le nombre de dérogations demandées ;

Considérant que l'immeuble est actuellement composé d'espaces de bureaux, de stockage et de garages ;

Considérant que l'immeuble sera transformé en un immeuble de rapport de 5 logements ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la parcelle est déjà entièrement construite ;

Considérant qu'il n'existe déjà plus aucune zone perméable ;

Considérant que le changement d'affectation en logement devrait améliorer cette situation ;

Considérant qu'un parking commun de 6 emplacements y sera aménagé ;

Considérant qu'un garage privatif de 2 emplacements existe déjà au rez-de-chaussée (côté droit de l'immeuble) ;

Considérant que le projet prévoit donc 6 emplacements de parking supplémentaires (pour 5 logements) ;

Considérant qu'une nouvelle porte de garage sera aménagée au rez-de-chaussée (côté gauche) ;

Considérant dès lors que la façade avant au rez-de-chaussée sera pratiquement aveugle ;

Considérant que cette proposition ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, 2 nouveaux logements de type traversant seront aménagés ;

Considérant qu'actuellement, le bâtiment se compose d'une partie avant et d'une partie complètement indépendante à l'arrière de la parcelle ;

Considérant que la présente demande vise entre autres à aménager 2 logements de type traversant sur l'entièreté du 1^{er} étage en aménageant un nouveau volume qui reliera la partie avant à la partie arrière de l'immeuble ;

Considérant que 2 toitures vertes seront prévues de part et d'autre du nouveau volume afin de respecter un certain recul par rapport aux constructions mitoyennes ;

Considérant que 2 terrasses seront également aménagées dans le prolongement des 2 toitures vertes ;

Considérant que des pare-vue d'une hauteur de 1m90 seront prévus afin d'éviter toute vue directe vers les propriétés voisines ;

Considérant que cela entraînerait la rehausse de murs mitoyens en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement central (nouvelle liaison ainsi que les terrasses) et la pose d'une nouvelle isolation en façades arrière seront en dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'ils dépasseront en profondeur la construction voisine la plus importante et dépasseront également la construction de gauche (la moins profonde) de plus de 3m sans recul latéral de min. 3m ;

Considérant que le bâtiment arrière sera également isolé par l'extérieur afin d'en améliorer les performances énergétiques ;

Considérant que la pose de cette isolation sera également en dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les 2 logements prévus s'étendront en partie dans l'arrière-bâtiment ;

Considérant que le projet déroge donc également à l'article 22, titre IV du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un logement sera aménagé en arrière-bâtiment ;

Considérant dès lors qu'il y aura une atteinte importante à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la verrière existante sera conservée afin d'apporter davantage de lumière naturelle pour la partie arrière des logements du 1^{er} étage ;

Considérant que la partie arrière de l'immeuble sera recouverte par une toiture plate ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage, un logement sera aménagé (côté bâtiment avant) ;

Considérant qu'en façade avant, le nouveau volume sera légèrement en retrait par rapport à l'alignement créant ainsi une terrasse pour le logement ;

Considérant qu'au 2^{ème} étage arrière, une nouvelle terrasse sera aménagée afin de proposer un espace extérieur pour l'appartement ;

Considérant que l'implantation de cette terrasse dépassera en profondeur l'implantation des 2 constructions voisines ;

Considérant que cette terrasse sera également en dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction ;

Considérant néanmoins que cette terrasse sera en recul de +/- 2m par rapport à la construction voisine de droite (construction la moins profonde) ;

Considérant que pour éviter toute vue directe ou oblique vers les propriétés voisines, soit des pare-vue seront placés soit des reculs de minimum 1m90 seront prévus ;

Considérant qu'au 3^{ème} et au 4^{ème} étages, 2 logements de type duplex seront aménagés ;

Considérant qu'en façade avant, ces 2 logements posséderont chacun 1 bow-window ;

Considérant que le nouveau volume dépassera également à l'arrière les 2 constructions voisines ;

Considérant que le volume du 3^{ème} étage sera également en dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation sera encore augmentée par l'ajout de 2 balcons supplémentaires situés à 1m90 des limites mitoyennes latérales ;

Considérant que le 4^{ème} étage sera également en dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que pour le duplex de droite, une seconde terrasse sera créée à l'arrière de l'immeuble à plus d'1m90 de la construction voisine de droite ;

Considérant qu'en façade avant, le 4^{ème} étage de l'immeuble proposera pour chacun des 2 logements une terrasse ;

Considérant qu'en façade avant, la finition du bâtiment existant (ton beige) sera maintenue ;

Considérant que la nouvelle intervention sera réalisée à l'aide de plaques en fibre ciment de ton gris ;

Considérant qu'au niveau de la toiture et de la mansarde, le revêtement extérieur sera composé d'une finition en zinc ton quartz ;

Considérant que les nouveaux châssis seront des châssis en PVC double vitrage de ton gris ;

Considérant que la corniche principale de l'immeuble (au-dessus du 3^{ème} étage) se situe en dessous des corniches des bâtiments voisins existants ;

Considérant que le nouveau profil proposé est en dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le profil projeté dépassera la hauteur du profil mitoyen le plus haut et dépassera le profil de la construction la plus basse de plus de 3m ;

Considérant que le projet propose un gabarit trop important qui ne se raccorde pas de manière harmonieuse avec les gabarits et façades voisines ;

Considérant que le projet tend à remplir une dent creuse dans le front bâti existant tout en offrant une continuité de logements ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 92, titre XIV du règlement communal sur les bâtisses en ce que l'inclinaison de la toiture sera inférieure à 35° ;

Considérant que l'esthétique proposée pour la façade avant ne propose pas une architecture cohérente ;

Considérant que les dérogations sont trop nombreuses et l'atteinte en intérieur d'îlot trop importante ;

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° 408 de la séance du 28/11/2014 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/542446/2014 (3)

Localisation : Avenue du Centaure 28

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée 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 Jean-Michel GAUTIER

Motifs : application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 30/10/2014 au 13/11/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

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 que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique en application de la prescription particulière 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 30/10/2014 au 13/11/2014 et qu'aucune réclamation n'a été émise ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type 3 façades ;

Considérant que cette habitation possède déjà un garage en façade latérale et une extension en façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit de combler l'espace situé entre le garage et l'extension afin d'y aménager un local bureau de +/- 13m² ;

Considérant que le nouveau volume sera recouvert par une toiture plate et présentera une hauteur de +/- 3m20 ;

Considérant que ce volume s'alignera en profondeur sur l'extension déjà existante et se situera à 6m75 de la limite mitoyenne de droite (construction mitoyenne n° 26) ;

Considérant dès lors que cette nouvelle extension n'aura pas d'impact sur la construction voisine de droite ;

Considérant que les matériaux prévus seront identiques aux matériaux de la construction principale ;

Considérant que l'extension ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la façade avant ne sera pas modifiée ;

Considérant que le projet a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale tout en réduisant au maximum les nuisances éventuelles pour les constructions voisines ;

Considérant qu'en séance, la commission encourage le demandeur à prévoir une toiture verte ;

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 408 de la séance du 28/11/2014 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542719/2014 (4)

Localisation : Avenue Edouard Speeckaert 41

Objet : rehausser la toiture en façade arrière et construire une lucarne, transformer le deuxième étage et isoler la façade arrière de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Christine BEZIAT

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)

Enquête : 30/10/2014 au 13/11/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à rehausser la toiture en façade arrière, à construire une lucarne, à transformer le deuxième étage et à isoler la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la pose d'une nouvelle isolation extérieure dépassera en profondeur la construction voisine de droite (construction la plus profonde) ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la hauteur projetée de la lucarne dépassera le maximum autorisé (à savoir 1m25) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/10/2014 au 13/11/2014 et qu'aucune remarque n'a été émise ;

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

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une extension a déjà été aménagée sur une profondeur de +/-4m40 ;

Considérant que le deuxième étage sera entièrement réaménagé ;

Considérant que 2 chambres, une salle de douche et un espace de jeu y seront prévus ;

Considérant que la pose de l'isolation sera en dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur la construction voisine de droite (construction la plus profonde);

Considérant que ce dépassement sera minime (quelques centimètres) ;

Considérant que cette isolation aura pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une lucarne sera aménagée en façade arrière ;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur de 3m25 sur une largeur de 3m95 et se placera dans le prolongement de la façade arrière ;

Considérant que la lucarne sera entourée par un cadre en aluminium d'une épaisseur de 40 cm, ce qui la rendra encore plus imposante ;

Considérant qu'il s'indique néanmoins de s'assurer de la sécurité au niveau du nouveau châssis et de son ouverture (garde-corps) ;

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

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

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, art 4 est accordée ainsi que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 408 de la séance du 28/11/2014 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/542400/2014 (5)

- Localisation** : Avenue du Centaure 79
- Objet** : agrandir l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, aménager les combles et construire deux lucarnes en toiture 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 François-Xavier et Irmine NKOUYEE-
LUMBANZANGA LUNGA
- 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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête** : 30/10/2014 au 13/11/2014
- Plaintes/Remarques** : 3
- Argumentation** : - s'opposent à l'installation d'une lucarne en façade avant
- demandent que le chien assis à l'arrière soit placé au centre de leur toit
- un mur c'est mieux pour la véranda
- demandent une isolation acoustique

Avis :

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

Considérant que la demande vise à agrandir l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, à aménager les combles et à construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/10/2014 au 13/11/2014 et que 3 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur la lucarne avant et sur la volonté de prévoir une isolation acoustique ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur en ce que la nouvelle extension arrière dépasse de plus de 3m les deux constructions voisines et une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes en ce que les parties des lucarnes prévues à l'avant et à l'arrière présentent une partie verticale supérieure à 1.25m (1.41m);

Considérant que la dérogation en profondeur ne porte que sur 0.60m ;

Considérant que celle-ci est acceptable étant donné que le nouveau volume remplace une véranda existante légèrement moins profonde ;

Considérant de plus que l'extension vient se placer entre le débarras existant et la propriété voisine de droite, n'impliquant dès lors aucune modification le long de la limite mitoyenne par rapport à la maison de gauche ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de respecter le code civil en termes de vues droites et obliques du côté du voisin de droite ;

Considérant de plus que deux lanterneaux sont placés en toiture ; qu'il y a lieu de préciser les dimensions de ces éléments et de veiller à limiter au maximum le dépassement de la toiture plate afin que ceux-ci restent le plus discret possible ;

Considérant que ce nouveau volume améliore le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques de l'espace de vie ;

Considérant que dans les combles du volume secondaire abritant le garage, un dressing est créé sans modifier le gabarit de l'espace mais en installant une fenêtre de type « vélux » dans le versant arrière ;

Considérant que cet aménagement n'altère pas le gabarit existant et ne modifie pas son aspect architectural ;

Considérant que dans les combles du volume principal, une chambre avec une salle de douche est aménagée et que pour rendre cet espace habitable deux lucarnes sont créées, une à l'avant et une à l'arrière ;

Considérant que celles-ci respectent les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit mais pas celles du règlement communal sur la bâtisse ;

Considérant de plus que ces éléments ne s'intègrent pas harmonieusement dans le cadre bâti existant ;

Considérant que de ce fait, la demande modifie les caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Considérant que d'autres demandes de lucarnes placées en versant avant de toiture ont fait l'objet de refus dans le quartier ;

Considérant en effet qu'à l'avant, la division et les proportions des châssis ne respectent pas la typologie des châssis existants à croisillons ;

Considérant qu'à l'arrière, l'élément de lucarne n'est que très peu vitré vu l'agencement de la salle de douche proposé, ce qui rend l'intervention massive;

Considérant que les interventions en toiture doivent tenir compte du contexte urbain ;

Considérant en effet que la typologie de ce quartier doit être respectée et que les maisons, à cet endroit, étant implantées deux par deux, il y a lieu de tenir compte également des modifications réalisées à la maison contiguë n°81 suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°20.271 délivré le 28/11/2003;

Considérant qu'en versant avant de toiture, le gabarit et la typologie de la lucarne doivent être revus ;

Considérant qu'en façade arrière, il y a lieu de placer la lucarne contre la lucarne voisine en cours de réalisation, d'en adapter le gabarit et de modifier l'agencement de la salle de douche en conséquence, le programme étant identique qu'au n°81 ;

AVIS FAVORABLE et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain, sur :

- la construction d'une nouvelle extension en lieu et place de la véranda existante à condition de limiter la hauteur des lanterneaux et d'en préciser les dimensions exactes au strict minimum et de respecter le code civil en matière de vues droites et obliques,

- l'aménagement d'un dressing dans le volume de toiture au-dessus du garage,
- la réalisation d'une lucarne en versant arrière de toiture à condition qu'elle s'accôle à la lucarne de la maison voisine n°81 et qu'elle en reprenne le gabarit,
- le placement de la lucarne à l'avant à condition de réduire son gabarit, de reprendre un langage architectural en accord avec la typologie de la maison dans l'esprit de celle réalisée pour la maison voisine n°81.

La dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur ainsi que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarnes (distance par rapport à la limite mitoyenne) sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 408 de la séance du 28/11/2014 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/542775/2014 (6)

Localisation : Chaussée de Stockel 270

Objet : démolir et reconstruire une aile du bâtiment pour un logement collectif

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

Demandeur : A.S.B.L. COLLEGE DON BOSCO OEUVRE DON BOSCO représentée par
Monsieur André PENNINCKX

Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux
portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 30/10/2014 au 13/11/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE en vue d'une visite sur place et d'un complément d'information en ce qui
concerne la stabilité et la valeur patrimoniale du bâtiment existant.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 408 de la séance du 28/11/2014 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/543932/2014 (7)

Localisation : Avenue du Couronnement 141

Objet : régulariser les transformations intérieures et changer le revêtement de façade avant au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Denis et Sandra MASQUELIER - DE VILLA

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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : 30/10/2014 au 13/11/2014

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 se situe également dans le périmètre de protection de l'église Saint-Henri ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations intérieures et à modifier la façade avant ;

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé en date du 28/04/2014 pour des actes et travaux de structure portant atteinte à la stabilité du bâtiment aux 1^{er} et 2^e étages ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/10/2014 au 13/11/2014 et qu'aucune plainte n'a été émise ;

Considérant que des démarches sont en cours afin de retrouver un pristin état ;

Considérant dès lors que la demande vise à réaménager les espaces intérieurs à tous les étages ;

Considérant que les aménagements intérieurs apporteront du confort et de la qualité aux affectations existantes ;

Considérant que l'affectation du rez-de-chaussée sera maintenue ;

Considérant que les modifications en façade avant visent à renouveler le revêtement de façade au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'actuel revêtement de façade au rez-de-chaussée est constitué de carrelage de teinte moutarde sans intérêt particulier ;

Considérant que la façade au rez-de-chaussée sera revêtue d'un enduit de teinte beige-gris ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les enduits sont interdits en façade visible de l'espace public ;

Considérant que l'inquiétude qui pesait à l'époque sur la résistance des cimentages et le manque de qualité de ces matériaux n'a plus grande pertinence ;

Considérant que la pose d'un enduit de teinte beige-gris sur la façade avant du rez-de-chaussée rafraîchit et améliore l'aspect du bâtiment ;

Considérant que certaines baies en façade arrière seront obstruées ou transformées, sans nuisance pour les voisins et sans modifier les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence du fonctionnaire délégué de la direction de l'urbanisme de Bruxelles développement urbain.

La demande de dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 408 de la séance du 28/11/2014 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/497214/2014 (8)

Localisation : Avenue des Deux Tilleuls 2b

Objet : Achever une clôture existante et placer un portillon

Zonage : P.R.A.S. : équipement d'intérêt collectif

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame François-Xavier & Anne DUBOIS

Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235)-arrêté du 04/09/2002

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe dans l'ensemble classé le 04/09/2002 de l'Ancienne propriété Lindthout ;

Considérant que la demande consiste en la régularisation d'une clôture et d'un portillon placés sans permis, et en la prolongation de cette clôture;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §1 al. 4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le bien étant repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et étant classé (arrêté du 04/09/2002) ;

Considérant que cette clôture longe la limite de propriété et rencontre plusieurs destinées : assurer la sécurité de l'immeuble, délimiter la propriété vis-à-vis des visiteurs du parc (école et académie de musique) et permettre à leurs enfants en bas âge de profiter du jardin ;

Considérant que cette clôture est en treillis de type Bekaert de 1,20 m de hauteur, soutenue par des piquets scellés dans une fondation en béton ;

Considérant de manière générale que la pose de clôture au sein de biens protégés n'est pas à privilégier, car elle nuit à leur cohérence paysagère ;

Considérant néanmoins que dans le cas d'espèce, une clôture est acceptable, car il est pertinent de séparer d'une part l'ancienne poterie, qui constitue une propriété privée et dont l'usage est distinct du château, et d'autre part l'entrée des écoles et de l'académie, ouverte en permanence aux visiteurs ;

Considérant que cette séparation empêchera de cette façon l'intrusion intempestive des visiteurs dans le jardin de l'ancienne poterie ;

Considérant néanmoins que le modèle de la clôture doit être uniforme sur toute sa longueur ;

Considérant en ce sens qu'elle pourra être du modèle proposé ou d'un modèle à barreaux métalliques, qui est plus proche du standing d'un site protégé, ce qui impliquerait de remplacer la partie déjà posée ;

AVIS FAVORABLE à condition de respecter les conditions qui seront émises par la Commission Royale des Monuments et des Sites.

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 408 van de vergadering van 28/11/2014 om 15h30.

Aanvraag om stedenbouwkundige en milieuvergunning PUFD/495790/2014 (9)

Ligging : Jacques Brellaan

Ontwerp : bouwen 3 gebouwen (108 woonsten) : gebouw "A" met rijwoningen, gebouw "B" met appartementen en gebouw "C" rijwoningen en appartementen en een ondergrondse parkeergarage met 72 plaatsen.

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

Aanvrager : N.V. **BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ**
Mijnheer Thomas RYCKALTS

Motieven : toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)
1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen

Onderzoek : du 09/10/2014 au 23/10/2014

Klachten/Opmmerkingen : 15

Argumenten :

- door uitbreiding van het bouwterrein naar de overstapparking zou men het bouwwerk op een meer harmonieuze manier kunnen optrekken, zou men nog meer woningen kunnen bouwen, aan heel wat meer sociale functies kunnen voldoen, enz.
- hoe gegrond de wil om nieuwe sociale woningen te bouwen ook moge zijn, toch denk ik dat dit project al van bij het begin verkeerd vertrekt door een gebrek aan onderzoek naar stedenbouwkundige integratie
- volgens de auteurs zou het om een « duurzaam » gebouw gaan met een « voorbeeldfunctie »; toch maken heel wat punten dat het eerder een « traditioneel » project is dat maar net aan alle normen voldoet op het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend
- preventie van overstromingsrisico's: foutieve beschrijving en onvoldoende capaciteit
- cisternes voor huishoudelijk gebruik: onvoldoende capaciteit en niet-

ontvankelijke argumentatie

- verhouding sociale woningen en middelgrote woningen, impact op de parkeerproblematiek: in hoeverre zijn de cijfers waar?
- beveiliging van de site: tegen wie wil men zich beschermen?
- capaciteit van het riolennetwerk in de wijk: wat voorzien de gemeente en Vivaqua?
- uitstekend project, maar negatieve gevolgen gezien de gekozen plek: overstromingen, capaciteit van de riolen voor het afvalwater, te weinig parkeerplaatsen,
- waarom komt men altijd terug naar deze grond in Sint-Lambrechts-Woluwe?

Advies :

Advies van de overlegcommissie van 07/11/2014

UITGESTELD ADVIES

Advies van de overlegcommissie van 28/11/2014

Overwegende dat de aanvraag in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan zich bevindt en die conform aan de voorschriften van dit plan is;

Overwegende dat de aanvraag omvat het bouwen van 3 gebouwen (108 woonsten): gebouw "A" met rijwoningen, gebouw "B" met appartementen en gebouw "C" rijwoningen en appartementen en een ondergrondse parkeergarage met 72 plaatsen op het terrein gelegen op de hoek van de Jacques Brellaan en de Spirulinelaan;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regels van openbaarmaking van 09/10/2014 tot 23/10/2014 en dat 15 bezwaarschriften en een petitie met 322 handtekeningen zijn ingediend;

Overwegende dat de motieven van het openbaar onderzoek zijn:

- toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
- toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
- toepassing van art. 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)
- 1B: artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen;

Overwegende dat de bezwaren hoofdzakelijk omvatten:

- gering onderzoek naar stedenbouwkundige integratie,
- traditioneel project voor iets wat eerder een duurzaam gebouw zou moeten zijn met een voorbeeldfunctie,
- foutieve beschrijving en onvoldoende capaciteit van de regenputten,... gezien de gekende risico's op overstromingen op deze plek,

- is de capaciteit van het riolennetwerk van de wijk voldoende?,
- verhouding sociale woningen t.o.v. middelgrote woningen ten opzicht van de berekening voor het aantal parkeerplaatsen;

Overwegende dat

Overwegende dat, ook al wordt het principe om woningen te bouwen op dit gewestelijk perceel niet in vraag gesteld, het voorgestelde project, ondanks positieve aanpassingen t.o.v. het vorige project, als dusdanig niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de integratie van een ondergrondse parkeerplaats en een verhoging van het aantal plaatsen, de creatie van een echte groene zone, een meer harmonieuze verbinding met het gebouw waartegen bouw A aan de kant van de Roodebeeksteenweg komt aanleunen,... essentiële elementen zijn die een betere integratie van het project verzekeren, maar dat er nog andere aanpassingen moeten gebeuren op het gebied van:

- gemengde huisvesting,
- mobiliteit,
- het architecturale aspect,
- het energie- en duurzaamheidsaspect,
- de afbakening van de site 's avonds en 's nachts,
- de werking van de fietslokalen,
- de galerijen;

Overwegende dat op het gebied van gemengde huisvesting de verhouding die 20 middelgrote woningen t.o.v. 88 sociale woningen voorziet, niet billijk is;

Overwegende dat het inderdaad aangewezen is het aantal middelgrote woningen naar 40% te brengen, gezien het aantal sociale woningen op het grondgebied van de gemeente;

Overwegende dat bovenop gebouw « C », dat voorbehouden is voor middelgrote woningen, er in het aantal woningen in de andere twee gebouwen die als sociale woningen worden aangeboden, er 20% middelgrote woningen gevonden moeten worden om tussen de andere woningen te verdelen;

Overwegende dat hiermee de mix aan soorten woningen en hun verspreiding verhoogd kan worden;

Overwegende dat wat mobiliteit betreft, het feit dat de in- en uitgang van de parkeerplaats in de Spirulinelaan geplaatst wordt, net tegenover de in- en uitgang van de parkeerplaats Roodebeek en vlak bij de Roodebeeksteenweg, dit de mobiliteitsproblemen in de wijk enkel zal doen toenemen;

Overwegende dat de keuze om deze toegang onderaan het perceel te plaatsen inderdaad te verdedigen valt, deze beslissing ten nadele is van de bestaande situatie van de wegenis langs de site en van de bestaande verkeerssituatie in de wijk;

Overwegende dat op architecturaal vlak het kubusachtige volume van het project niet in harmonie is met de bouwomgeving;

Overwegende dat ondanks het feit dat er voor gebouw A aan de binnenkant van het woonblok naar een iets minder strak uitzicht werd gezocht, hebben gebouwen B en C (die aan de straatkant liggen) een rechthoekig volume zonder enig reliëf, wat deze gebouwen een streng en monolithisch uitzicht verschaft;

Overwegende dat ook al wanneer een hogere bouw kan worden voorgesteld op de hoek van Jacques Brellaan en de Spirulinelaan, het soort wegenis, de breedte van de weg, de achteruitbouwzone, enz. aan beide kanten heel erg verschilt;

Overwegende dat het aangewezen is om rekening te houden met de omgeving van het project en dat er naar een harmonieuze integratie gestreefd moet worden;

Overwegende dat het originele project 100 woningen telde en dat deze aangepaste versie er 108 telt;

Overwegende dat men door op de hoek het volume met een niveau te verminderen, er 5 woningen minder zouden overblijven en de imposante hoogte van het gebouw op deze plek beperkt zou blijven;

Overwegende dat wat het duurzame aspect van het project betreft, het te betreuren valt dat een dergelijk gewestelijk project zich er slechts toe beperkt de bestaande normen te respecteren wat energiebesparing betreft;

Overwegende dat de sociale en middelgrote woningbouw bij voorrang zouden moeten genieten van alle mogelijke middelen om energie te besparen;

Overwegende dat het voor de huurders pas voordeel zal opleveren indien men van dit project een voorbeeld maakt op het gebied van leefmilieu en duurzame ontwikkeling;

Overwegende dat de plannen herzien zouden moeten worden voor een betere plaatsing van de fiets- en afvallokalen, dicht bij de in- en uitgangen van de woningen om het gebruik ervan door de bewoners te optimaliseren;

Overwegende dat om veiligheidsredenen (diefstal, vandalisme,...) de fietslokalen in kleinere eenheden met een minder groot aantal fietsstallingen verdeeld zouden moeten worden;

Overwegende dat de balkons (blokken B en C) voor bepaalde appartementen aparte balkons zijn die door een schot van elkaar gescheiden worden, met twee toegangsdeuren vanuit dezelfde kamer; iets wat geen enkel nut heeft;

Overwegende dat het beperkt aantal liften lange trajecten betekenen voor sommige bewoners en heel wat hinder wanneer er een panne is;

Overwegende dat het systeem van galerijen niet altijd een optimale toegang toestaat wat de afstand betreft;

Overwegende dat de aanvrager tussen het einde van het openbaar onderzoek en de samenkomst van de overlegcommissie een nota heeft voorgelegd over het afvloeien van het regenwater betreffende de studie over de wateroverlast die door het project veroorzaakt wordt;

Overwegende dat dit document dus geen deel heeft uitgemaakt van het dossier dat ter openbaar onderzoek werd voorgelegd;

Overwegende dus dat, gezien de problematiek van het afvalwater en de staat van de bestaande riolering (wat al tijdens het vorige project ter sprake is gekomen), deze studie al van bij de introductie van dit dossier hier deel van had moeten uitmaken;

Overwegende dat de wijzigingen die moeten worden aangebracht, o.a. slaan op de hoogte, het volume, de samenstelling van de gevels, het programma wat de verdeling van de verschillende soorten woningen betreft, de plaatsing van de in- en uitritten van de parkeerplaats,...;

Overwegende dat aangezien deze wijzigingen belangrijk zijn, het gewijzigde project opnieuw onderhevig zal zijn aan de speciale regels betreffende openbaarmaking (openbaar onderzoek en overlegcommissie);

Overwegende dat er hierop bijzondere nadruk wordt gelegd gezien de voorgeschiedenis van het dossier en de beslissing van de Raad van State van 18/09/2012 ter vernietiging van de vergunning die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 15/03/2012 aan de GOMB werd toegekend wegens de gegrondheid van het tweede rechtsmiddel dat door de vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe verdedigd werd;

ONGUNTIG ADVIES van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, en van Brussel Stedelijke ontwikkeling-Directie van Monumenten en Landschappen.

ONTHOUDING van Brussel Stedelijke Ontwikkeling – Directie Stedenbouw, van City-dev, van Leefmilieu Brussel.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 408 de la séance du 28/11/2014 à 16h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/541622/2012 (10)

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 54

Objet : placer quatre tribunes démontables et construire une régie TV

Zonage : P.R.A.S. : zone de sports ou de loisirs de plein air
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs
MAINGAIN - LAMBERT

Motifs : 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)
application de la prescription particulière 13.al3 du PRAS (projets de
construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)

Enquête : 09/10/2014 au 23/10/2014

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Avis de la commission de concertation du 07/11/2014

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 28/11/2014

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

Considérant que la demande vise à régulariser le placement de 4 tribunes démontables et la construction d'une régie TV ;

Considérant qu'en date du 01/10/2010, un procès-verbal d'infraction aux lois urbanistiques n°498/10 a été dressé pour « *la construction d'une cabine sur deux niveaux (structure en bois sur pilotis+ escaliers) face à la tribune principale pour l'installation de matériel de retransmission télévisuelle, sans qu'un permis d'urbanisme valable ait été délivré* » ;

Considérant que la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 09/10/2014 au 23/10/2014 en application de l'article 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) et en application de la prescription particulière 13 al.3 du plan régional d'affectation du sol (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) ;

Considérant qu'aucune remarque ou demande à être entendu n'a été émise lors de l'enquête publique ;

Considérant qu'une double tribune démontable couverte pour spectateurs/visiteurs assis et deux tribunes démontables non couvertes pour spectateurs assis ont été placées du côté sud du terrain 1 en face de la tribune principale ;

Considérant qu'une des volontés du projet était de conserver la continuité verte de ce côté du stade, c'est pourquoi la hauteur du dispositif a été réduite au maximum afin de ne pas rompre cette continuité ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer plus de confort pour les spectateurs et visiteurs du site ;

Considérant qu'une régie TV surélevée était également nécessaire afin de pouvoir retransmettre les matches à la télévision ou à la radio ;

Considérant que cette régie dispose d'une vision plongeante idéale sur le terrain ;

Considérant que le projet a une faible influence sur la faune et la flore ;

Considérant que parallèlement à la présente demande de régularisation, le représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain fait remarquer aux membres de la commission de concertation qu'il s'indique de régulariser les emplacements de parking utilisés en face du stade le long du chemin du Struykbeken ;

Considérant que des compléments d'information ont donc été demandés ;

Considérant que le dossier de demande de permis mixte est actuellement en cours de rédaction et sera introduit auprès de la Région dans les plus brefs délais ;

AVIS FAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

ABSTENTION de Bruxelles Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme et de Direction des Monuments et des Sites.

Avis de Bruxelles Environnement

Considérant le manque d'éléments concrets en ce qui concerne l'utilisation des tribunes démontables, la construction d'une régie TV et l'impact de ces installations sur la problématique du parking du site ;

AVIS DEFAVORABLE