

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 437 de la séance du 02/12/2016 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/568171/2015 (1)

- Localisation : Chaussée de Stockel 202
- Objet : demande modifiée : démolir un immeuble de bureaux (4015 m²), à supprimer 42 emplacements de parking à l'air libre et à abattre 150 arbres pour construire 3 immeubles de logements (15.020m²) comprenant 146 logements et 200 emplacements de parking en sous-sol, ainsi qu'à aménager les abords d'une partie du site
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
P.P.A.S. : néant
R.C.U.Z. : « Chaussée de Stockel – rue Konkel »
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. B&B DEVELOPMENT représentée par Monsieur Fabrice Bourgeois et Madame Emilie Rousseaux
- 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)
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- Enquête : 03/11/2016 au 17/11/2016
- Plaintes/Remarques : 38
- Argumentation : - incomplétude du dossier mis à enquête publique d'un permis

d'urbanisme au lieu d'un permis mixte, la procédure est donc irrégulière

- fractionnement du projet, le présent projet requiert la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement au sens du CoBAT et de l'ordonnance relative au permis d'environnement
- sur le plan de la mobilité, le rapport d'incidences déposé est stupéfiant par son indigence
 - gabarits : demandent que les bâtiments A, B et C soient réduits de 2 étages
 - l'aménagement des abords est contradictoire par rapport à l'objectif de valorisation de l'aspect paysager du site, il convient également d'inclure des arbres à haute tige et de former un écran visuel
 - demandent que l'étude de risque soit initiée et que les résultats soient communiqués avant la délivrance de tout permis (station de détente Fluxys)
 - mobilité : demandent que les communes de Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre se coordonnent rapidement en collaboration avec les habitants (aménagement de la rue Konkell)
 - parking : quartier engorgé en termes d'emplacements de parking et saturé en termes de stationnement
 - le projet doit être modifié et demandent à la commission de concertation d'émettre un avis défavorable
 - le promoteur se moque de la commission de concertation, de la commune et des riverains sans les modifications par rapport au 1^{ier} projet sont purement « cosmétiques »
 - souhaitent la présentation d'un croquis montrant l'implantation du bâtiment B du projet modifié sur le plan annexé au RCUZ et une véritable comparaison de niveaux en coupe de profil avec notre bâtiment C et D
 - au vu de l'ampleur du projet, une compensation en termes d'équipements ou de locaux à utilité publique doit être envisagée (zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS)
 - l'abattage de 150 arbres risque de mettre à mal la couronne de végétation (pertes d'intimité, nuisances ...)
 - l'implantation d'un parking de 400 voitures (et même 200) résulte d'une décision qui s'oppose totalement au bien-être ainsi qu'au respect des habitants de ce quartier (surcroît de bruit, d'embouteillages, d'insécurité...)
 - quid sécurité des canalisations de gaz, implantation d'un commerce de +-200m², poubelles...
 - les égouts qui datent de plus de 50 ans sont déjà nettement insuffisants

Avis :

AVIS REPORTE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 437 de la séance du 02/12/2016 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/541291/2011 (2)

- Localisation : Avenue Paul Hymans 123
- Objet : demande modifiée : démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire trois immeubles comprenant 62 logements, un parking couvert commun de 69 places voitures et cinq places motos et aménager 13 parkings voitures non couverts
- Zonage : P.R.A.S. : zone mixte
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur Marc LAURENCIN
- Motifs : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
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. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Enquête : 03/11/2016 au 17/11/2016
- Plaintes/Remarques : 146
- Argumentation : - en raison de sa trop forte densité pour un intérieur d'îlot le projet reste inacceptable
- le site est repris à la carte « Aléa et risque d'inondations » de Bruxelles-Environnement en aléa moyen à élevé
- les toitures des logements situés dans la zone C ne bénéficieront même pas de soleil pendant 6 mois (ombre portée par le bâtiment n°125-127)
- la création de 62 logements est 1,7 fois supérieure au nombre de logements des immeubles sis au n°125 et 127 avenue Paul Hymans
- la référence au gabarit existant n'est pas pertinente
- le projet préfigure-t-il la densification des autres parcelles situées en intérieur d'îlot ? (ex. R+2 à 5,57m avenue des Iles d'Or 15)
- demande à la commission de donner un avis défavorable et que dans la suite du développement du projet soit suivies les observations suivantes :
- que l'aile nord du bâtiment A soit rabotée en contrepartie et que

- l'espace situé entre les ailes A et B soit fermé
- que la volumétrie soit réellement lue comme un R+2+T
 - qu'une attention particulière sur la végétalisation des jardins soit apportée
 - qu'aucune terrasse ne surplombe les jardins sur la toiture au nord de l'aile A mais aussi l'aile C
- le projet implique la circulation de véhicules en intérieur d'îlot
 - le cheminement des véhicules du SIAMU passe sur la parcelle cadastrale des n° 125-127
 - les distances du projet par rapport aux n°125-127 sont toujours trop petites
 - dérogation non demandée pour les 13 emplacements de parcage à l'air libre du côté du n° 125
 - les plans des bâtiments A et C montrent qu'il ont été avancés vers le n°125 et le n° 127
 - cette promiscuité permanente est inacceptable quand il s'agit de logements
 - est-ce suffisant quatre ventilateurs de 0,5m³ pour un parcage en sous-sol de 69 véhicules + motos ?
 - il n'est pas acceptable d'accorder un permis à un projet qui présente un taux d'imperméabilisation de 0,61 en intérieur d'îlot
 - l'utilisation exclusive du nouveau parking par les futurs habitants entrainera inévitablement un report en voiries du stationnement des anciens occupants

Avis :

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

Considérant qu'une première demande pour démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire quatre immeubles à appartements et un parking couvert commun de 89 places pour voitures et quatre places motos, a été refusée par le collège des bourgmestre et échevins en date du 16/02/2012 ;

Considérant que suite au recours introduit par le demandeur au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du collège du 16/02/2012, le gouvernement a fait application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire en demandant des plans modificatifs tenant compte des conditions suivantes :

- Réduire de +/- 10% les surfaces de plancher de tous les niveaux hors-sol des immeubles à appartements à ériger et respecter, en conséquence, pour les surfaces de plancher projetées, une fourchette comprise entre 6800m² et 7000m² (au lieu de 7618m² initialement) ;
- Réduire corrélativement de +/- 10% la densité des logements projetés et prévoir, en conséquence, un nombre de logements dans les immeubles à appartements à ériger compris dans une fourchette entre 72 et 75 logements (au lieu de 81 logements initialement), en maintenant une mixité dans la typologie des logements proposés (studios, appartements 1 chambre, 2 chambres et 3 chambres) ;
- Offrir aux logements projetés dans les immeubles à appartements une habitabilité et un confort optimaux au niveau de leur surface habitable, de leur éclairage naturel, de la

hauteur sous plafond des locaux habitables et des vues, en respectant au minimum les normes d'habitabilité des logements fixées par le Titre II du règlement régional d'urbanisme;

- Supprimer les deux immeubles à appartements dénommés B et C implantés entre les deux immeubles à appartements dénommés A et D, et les remplacer par un immeuble d'un seul tenant, d'un gabarit R+2+un niveau en toiture et d'une profondeur de 15m, implanté perpendiculairement par rapport aux immeubles A et D et un recul par rapport au front de bâtisse formé par l'immeuble A (de minimum 15m) et par rapport à celui formé par l'immeuble D (de minimum 19m) ;
- Prévoir, pour l'immeuble à ériger entre les immeubles à appartements A et D, une composition architecturale comparable à celle des immeubles à appartements A et D de manière à former un ensemble cohérent de constructions, en utilisant des matériaux identiques à ceux prévus pour les immeubles A et D (brique de parement foncée au rez-de-chaussée, châssis en aluminium thermolaqué de teinte moyenne, couverture de toiture, lucarne et souche de trémies techniques en zinc prépatiné, enduit minéral de teinte claire pour les façades aux étages, garde-corps métalliques thermolaqués de teinte moyenne identique aux châssis, seuils et couvre-murs en pierre naturelle ou reconstituée ou en béton architectonique, gouttières et descentes d'eau pluviale en zinc, balcons en béton architectonique, conduits CLV en inox ou aluminium) ;
- Réorganiser le sous-sol commun (noyaux de circulation intérieure, emplacements de parking, caves et locaux techniques) en fonction des modifications apportées aux immeubles à appartements en hors-sol, en maintenant l'aménagement d'un parking de 95 emplacements pour voitures et de 2 emplacements pour motos (pour répondre d'une manière optimale aux besoins des futurs habitants et éviter tout report de stationnement en voirie) ;
- Aménager un espace paysager verdurisé entre les immeubles à appartements A et D, au niveau de la zone de recul libérée par la suppression des deux immeubles à appartements B et C, comportant au minimum des surfaces engazonnées, de la végétation rampante et la plantation d'un arbre à haute tige et incluant, pour les piétons, des chemins d'accès aux immeubles en dolomie et, pour les véhicules de secours, des zones de stationnement renforcées en dalles gazon ;
- Prévoir, pour les logements projetés au rez-de-chaussée du nouvel immeuble à ériger entre les immeubles à appartements A et D, des jardins privatifs à l'avant et à l'arrière ;

Considérant que la demande modifiée une première fois a été soumise à une enquête publique du 23/04/2015 au 07/05/2015 et que 52 plaintes ont été introduites ;

Considérant l'avis reporté la commission de concertation du 22/05/2015 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du collège des bourgmestre et échevins du 28/05/2015 ;

Considérant que la commission de concertation du 12/06/2016 n'a pas émis d'avis vu l'absence de l'arrêté du Gouvernement demandant l'introduction de plans modificatifs pendant l'enquête publique, ce qui constitue une donnée essentielle dans le dossier ;

Considérant que le demandeur a introduit une deuxième fois des plans modifiés, modifiant le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

Considérant que la demande modifiée une deuxième fois a été soumise à une enquête publique du 03/09/2015 au 17/09/2015 et que 140 plaintes ont été introduites ;

Considérant l'avis reporté de la commission de concertation du 02/10/2015 ;

Considérant l'avis défavorable du collège des bourgmestre et échevins du 15/10/2015 ;

Considérant l'avis partagé de la commission de concertation du 23/10/2015 (avis défavorable majoritaire pour la commune de Woluwe-Saint-Lambert et l'IBGE et avis favorable conditionnel de BDU-DU) ;

Considérant que le demandeur a introduit une troisième fois des plans modifiés ;

Considérant que la demande modifiée une troisième fois a été soumise à une enquête publique du 03/11/2016 au 17/11/2016 et que 146 plaintes ont été introduites ;

Considérant que les plaintes portent essentiellement sur :

- la trop forte densité en intérieur d'îlot ;
- la situation de la demande sur la carte « Aléa et risque d'inondations » de Bruxelles-Environnement en Aléa moyen à élevé ;
- le manque d'ensoleillement des logements vu l'ombre portée par le bâtiment 125-127 ;
- le nombre de logements créés 1,7 fois supérieur au nombre de logements du bâtiment à front de rue 125-127 ;
- la référence non pertinente au gabarit existant du hall de sport pour un projet de logements ;
- risque de précédent quant à la proximité des nouvelles constructions par rapport aux parcelles avoisinantes ;
- demande de diminuer la profondeur du bâtiment A en fond de parcelle en construisant en contrepartie entre les bâtiments A et B ;
- non-respect du gabarit R+2+T demandé dans les conditions par le Gouvernement ;
- apporter une attention particulière à la végétalisation des jardins ;
- suppression des terrasses en toitures au nord de l'aile A et C surplombant les jardins des voisins ;
- circulation supplémentaire de véhicules en intérieur d'îlot ;
- veiller à ce que le cheminement des véhicules du SIAMU n'empiètent pas sur la propriété du 125-127 ;
- dérogation non sollicitée pour les 13 parkings à l'air libre ;
- avancée des bâtiments A et C vers le bâtiment 125-127 ;
- promiscuité permanente et inacceptable par rapport à l'immeuble 125-127 compte tenu de la nouvelle affectation de logements ;
- puissance suffisante des ventilateurs pour les parkings en sous-sols ;
- taux d'imperméabilisation trop important en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande actuelle vise à démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire trois immeubles comprenant 62 logements, un parking couvert commun de 69 places voitures et cinq places motos et aménager treize parkings voitures non couverts ;

Considérant que la demande actuelle maintient la démolition totale du centre sportif et ses annexes pour y construire trois immeubles de logements avec un parking en sous-sol ;

Considérant que la demande se doit de respecter le gabarit actuel du centre sportif, qu'une servitude de gabarit lie encore l'ensemble et qu'une servitude de passage existe à l'arrière de l'immeuble de logements existant n°125-127 ;

Considérant que la demande répond en grande partie aux conditions émises par le Gouvernement, en ce que :

- La mixité de logements est maintenue,

- Les surfaces de plancher et la densité des logements ont été réduites,
- Les nouveaux logements répondent aux normes du Titre II du règlement régional d'urbanisme, avec un éclairage et des vues suffisantes vu les différents types de logements (monoface, traversants, 3 façades, ...),
- Le projet propose trois immeubles distincts au lieu de un,
- La composition architecturale répond à la condition émise par le Gouvernement,
- Un espace paysager verdurisé est prévu entre les immeubles à appartements,
- Les logements projetés au rez-de-chaussée ont des jardins privés,

Considérant que le projet ne respecte pas les conditions suivantes du Gouvernement :

- limiter le gabarit à R+2+étage en recul pour le bâtiment au milieu ; que le gabarit du bâtiment au milieu a un gabarit de R+3 ; que ce gabarit est néanmoins acceptable vu le respect de la servitude de gabarit pour ce bâtiment, les distances par rapport aux limites mitoyennes, la largeur de façade limitée et la réduction considérable du nombre de logements ;
- maintenir l'aménagement d'un parking de 95 emplacements pour voitures et de deux emplacements pour motos ; que la demande actuelle prévoit 82 emplacements de parking (dont 13 à l'extérieur) et cinq emplacements pour motos ; que cette réduction est acceptable vu la diminution du nombre de logements par rapport aux précédents projets ;

Considérant que la demande actuelle répond en grande partie aux remarques du collège des bourgmestre et échevins et des commissions de concertation précédentes en ce que :

- Trois blocs distincts ont été créés, en gardant une distance minimum de 8m entre les nouveaux volumes et en créant des percées visuelles entre les différents immeubles et entre les différents terrains avoisinants,
- Le développement d'une façade d'une longueur de plus de 80m est supprimé ;
- Le nombre d'appartements orientés vers les parcelles voisines avec des vues plongeantes a été diminué,
- Le nombre total de logements a été fortement diminué,
- La plupart des balcons et terrasses sont orientés vers l'intérieur du projet afin de limiter les vues plongeantes ;
- L'éclairage des appartements a été amélioré ;
- Toute circulation / possibilité de parking sauvage sur la voirie privée et la zone carrossable verdurisée est supprimée ; considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer la verdurisation de la zone de parking en plein air en prévoyant plus de zones de pleine terre et des finitions durables pour séparer les zones carrossables et non carrossables entre le parking et la voirie privée ;

Considérant que la demande actuelle ne répond pas aux remarques suivantes du collège des bourgmestre et échevins émises dans son avis du 15/10/2015 en ce que :

- Aucun plan paysager, reprenant les niveaux des terres etc n'a été introduit, d'autant plus que chaque modification sensible du relief du terrain est soumise à permis d'urbanisme ; qu'il y a dès lors lieu d'introduire un plan paysager ;
- la servitude de gabarit n'est pas respectée ; en effet, selon les plans, la demande présente des dérogations au niveau des façades sud ; que vu l'implantation du projet à proximité de l'immeuble de logements de R+7+T, ce dépassement n'est pas acceptable ;
- le rapport d'incidences ne tient pas compte de la situation de fait (sous-sol pas utilisé à cause du risque d'inondations) ; que dès lors, il y a lieu d'introduire une note complémentaire qui tient compte de toute modification des incidences du nouveau projet sur l'environnement

(stationnement, mobilité, inondations, ...) par rapport à la situation de fait des activités en intérieur d'îlot ;

- un écran vert avec des petits arbres devant le bâtiment C doit être planté afin de limiter les nouvelles vues vers le bâtiment n°127 ;
- La largeur de la voirie privée n'est pas réduite au profit des zones verdurisées et perméables le long des zones carrossables ;
- Les dimensions de la citerne d'eau de pluie sont insuffisantes ; qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en prévoyant un minimum de $1633.7\text{m}^2 \times 33\text{l/m}^2 = 53\,912,1\text{l}$;
- Les rayons de giration pour l'accès aux véhicules d'intervention SIAMU sont partiellement situés sur une autre propriété ; qu'en plus les limites de la propriété située avenue Paul Hymans n°125-127 ne semblent pas être dessinées correctement.
- plusieurs appartements ne bénéficient pas d'une implantation adaptée ; qu'en effet, les appartements à l'ouest et nord-ouest du projet se situent presque un étage complet en-dessous du niveau du terrain naturel ; que le système de murs de soutènement prévu dans le projet, ne garantit pas suffisamment la viabilité des appartements ; qu'il y a dès lors lieu de mieux tenir compte du dénivelé du terrain existant :
 - en supprimant tous les appartements non traversants au rez-de-chaussée du bloc A, vu qu'ils ne profitent que de la lumière naturelle via un système de murs de soutènement successif parfois à moins de 5m de leur façade et qui constituent une différence de hauteur totale entre 2m30 et 2m75, au profit des appartements traversants,
 - en limitant la longueur et la hauteur des murs de soutènement au nord du projet au profit d'un aménagement paysager mieux intégré dans la verdure,

Considérant que la problématique de l'accès aux véhicules d'intervention a été soulevée à plusieurs reprises, sans que la demande actuelle propose une réponse ou une motivation ;

Considérant dès lors que :

- Ou bien la demande doit être modifiée au niveau des accès pour permettre un accès sans devoir passer sur une autre propriété ;
- Ou bien le demandeur doit pouvoir bénéficier d'une servitude de passage pour les accès ;

Considérant que la demande doit être refusée si la sécurité incendie –responsabilité du Bourgmestre- ne peut pas être garantie ;

Considérant qu'en ce qui concerne les motifs d'enquête publique, le gouvernement dans son courrier du 30/09/2016 a demandé les dérogations suivantes :

- Dérogation à la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) relative aux intérieurs d'îlots ;
- Dérogation à la prescription 3.5.1 du plan régional d'affectation du sol relative aux caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations,
- Dérogation à l'article 153 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

Considérant que des dérogations au plan régional d'affectation du sol et au code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être acceptées ;

Considérant néanmoins qu'en ce qui concerne

- L'application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol : la demande améliore les qualités végétales et paysagères du site et sa perméabilité par rapport à la situation existante, en créant de nouvelles zones de pleine terre à l'arrière du site, en aménageant les zones de pleine terre, et en recouvrant les zones non bâties situées

au-dessus du garage-parking ;

- L'application de la prescription particulière 3.5.1 du plan régional d'affectation du sol : un projet de logement est envisageable en vue de la revitalisation et de la rénovation de cet intérieur d'îlot. L'ajout des logements dans cet intérieur d'îlot est acceptable étant donné que la parcelle est déjà construite sur une grande surface ;
- L'application de l'article 153 du code bruxellois de l'aménagement du territoire : la demande déroge à plusieurs articles du règlement régional et du règlement communal d'urbanisme. Aucune dérogation n'a néanmoins été demandée, ni par le Gouvernement, ni par le demandeur.

Considérant que la demande déroge à l'article 16 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la collecte des eaux pluviales (31m³ au lieu du minimum imposé de 54m³) ; que cette dérogation n'est pas acceptable en vue de la récupération et la réutilisation des eaux de pluies ;

Considérant que la demande déroge à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les matériaux de façade (crépi) ; que cette dérogation est acceptable étant donné les performances techniques et la durabilité du crépi actuel ;

Considérant que les limites de la parcelle ne sont pas dessinées correctement ; qu'il y a une incohérence entre les limites dessinées et les limites réelles de la parcelle du bâtiment situé avenue Paul Hymans n°125-127 ;

Avis de Bruxelles-Environnement :

Considérant que le bien est couvert par un permis d'environnement de classe 1B ;

Considérant qu'au vu des plans de la présente demande de permis d'urbanisme, des modifications ont été apportées aux installations classées ;

Considérant que Bruxelles Environnement n'a pas été officiellement informé des modifications projetées préalablement à la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'à l'analyse des éléments fournis dans le cadre de cette procédure, ces modifications semblent être mineures mais nécessiteraient néanmoins l'introduction d'une demande de modification du permis d'environnement conformément à l'article 7bis de l'ordonnance relative aux permis d'environnement ;

Bruxelles Environnement invite le demandeur à introduire au plus vite auprès de ses services, une demande de modification du permis d'environnement.

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

- présenter un plan paysager reprenant :
 - o les niveaux du terrain (actuel et projeté),
 - o une rampe pour l'entrée PMR du bâtiment C depuis la voie privative,
 - o limiter la largeur de la voie privative à 5m maximum et prévoir une zone de plantations en pleine terre le long de la limite mitoyenne avec le n°125-127 d'une largeur d'1m,
 - o les limites correctes du terrain,
 - o un écran vert avec des petits arbres devant le bâtiment C afin de limiter les nouvelles vues vers le bâtiment n°127 ;
 - o des rayons de giration des véhicules d'intervention sans devoir passer sur le terrain des voisins ;
 - o une zone de pleine terre, plantée avec des finitions durables entre la zone de parking en plein air et la voirie privative
 - o une zone de pleine terre plantée plus importante au niveau des emplacements de

parking en plein air. Séparer la voie carrossable en asphalte de la zone de parking, limiter le parking à une emprise maximale de 15.5m x 17m

- corriger les plans en ce qui concerne les limites entre la demande et le terrain du n°125-127 ;
- reculer les façades sud pour respecter la servitude de gabarit ;
- supprimer tous les appartements non traversants au rez-de-chaussée du bloc A, et limiter la longueur et la hauteur des murs de soutènement au nord du projet au profit d'un aménagement paysager mieux intégré dans la verdure ;
- modifier les dimensions de la citerne d'eau de pluie conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en prévoyant un minimum de $1633.7\text{m}^2 \times 33\text{l/m}^2 = 53912,1\text{l}$;
- présenter une solution en ce qui concerne la problématique de l'accès aux véhicules d'intervention :
 - Ou bien la demande doit être modifiée au niveau des accès pour permettre un accès sans devoir passer sur une autre propriété ;
 - Ou bien le demandeur doit pouvoir bénéficier d'une servitude de passage pour les accès des véhicules d'intervention ;
- introduire une note complémentaire qui tient compte de toute modification des incidences du nouveau projet sur l'environnement (stationnement, mobilité, inondations, ...) par rapport à la situation de fait des activités en intérieur d'îlot.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 437 de la séance du 02/12/2016 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/581903/2015 (3)

Localisation : Avenue du Mistral 28

Objet : mettre la situation en cours en conformité suite à l'arrêté du Bourgmestre du 15/01/2016 et étendre l'immeuble par la réalisation d'un avant-corps en façade avant et d'une extension au 2ème étage de la maison unifamiliale

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

Lotissement : LOT 345 du 25/07/1985;

Demandeur : Monsieur et Madame José et Christine RODRIGUEZ

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 03/11/2016 au 17/11/2016

Plaintes/Remarques : 7

Argumentation : - qu'en est-il de la mise en conformité du bâtiment ?
- demandent que cette mise en conformité soit exécutée séparément et en premier
- s'opposent à la régularisation des moellons à l'avant, à l'avant-corps imposant, à la toiture plate
- demandent la suppression de la fenêtre oblique surplombant l'escalier du 1^{er} vers le jardin, de protéger efficacement et durablement le muret éventré depuis sept ans

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe également dans le permis de lotir n° 345 autorisé le 25/07/1985 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à mettre la situation existante en conformité par rapport à l'arrêté du Bourgmestre du 15/01/2016 et à l'avis des ingénieurs en stabilité, et à étendre l'immeuble par la réalisation d'un avant-corps en façade avant et d'une extension au 2ème étage en façade arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/11/2016 au 17/11/2016 et que sept lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que la maison qui fait objet de l'actuelle demande de régularisation et d'extension, a déjà subi des transformations et des régularisations dans le passé et que plusieurs procès-verbaux d'infraction ont été établis ; qu'en effet :

- un permis d'urbanisme n°13.918 a été délivré en 14/06/1985 pour construire une maison unifamiliale,
- un permis d'urbanisme n°14.514 a été délivré en 05/07/1988 pour transformer la maison,
- un procès-verbal n°535/11 a été établi en date du 15/12/2011 ayant pour objet « reconstruction d'une extension en façade arrière au bel étage, la construction d'un balcon en façade arrière au 1er étage, construction d'un nouvel escalier en béton sur tous les étages, construction de la dalle de plancher en béton dans les combles, rehausse du mur mitoyen côté n°26 »
- un permis d'urbanisme n°541.709 a été délivré en 13/11/2014 pour régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière, la transformation de la véranda au bel étage en façade arrière et la démolition-reconstruction de toutes les volées d'escalier, et transformer deux baies en façade avant de l'immeuble,
- un procès-verbal n°591/15 a été établi en date du 10/12/2015 ayant pour objet « Construction d'une structure en béton armé, d'un plancher et de maçonneries pour l'extension de la chambre arrière au 2ème étage et construction d'un muret en moellons dans la zone de recul en façade avant »
- un procès-verbal n°592/15 a été établi en date du 17/12/2015 ayant pour objet « Atteinte à la stabilité de la maison par la suppression partielle d'un mur porteur au rez-de-chaussée et au 2e étage »
- Un arrêté du Bourgmestre a été émis en date du 15/01/2016 interdisant la réalisation de travaux et ordonnant la réalisation de mesures provisoires en vue de restaurer la sécurité publique ;

Considérant que l'actuelle demande vise à régulariser les transformations suite au deux derniers procès-verbaux et à demander des extensions en façades avant et arrière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la nouvelle extension au 2^{ème} étage en façade arrière ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir n°348 pour les articles suivants :

- article 3.3 en ce que le versant de la toiture de l'extension au 2^{ème} étage ne respecte pas l'inclinaison imposée de 45° ;
- article 6.1 en ce que le jardinet en zone de recul n'est plus au même niveau que celui du trottoir et en ce qu'un muret non conforme en moellons a été construit ;
- article 6.3.1 en ce que l'extension en façade avant au niveau du rez-de-chaussée et à l'étage est implantée trop à proximité de la limite mitoyenne ;

Considérant que l'extension en façade avant ne s'intègre pas dans le bâti existant ; qu'en effet, l'alignement des façades est très cohérent dans ce tronçon de rue, sans avant-corps et avec peu de terrasses en saillie ;

Considérant en plus que l'extension envisagée induit une profondeur supplémentaire (de 2.5m à 3.5m) du mur mitoyen aveugle, ce qui n'est pas souhaitable vu le décrochement du front de bâtisse à cet endroit ; que cette extension crée également des problèmes au niveau du code civil ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6.3.1 du lotissement n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une profondeur suffisante du garage de minimum 5.50m ;

Considérant également qu'il y a lieu de garder une cohérence au niveau de la zone de recul avec le reste du lotissement ; que la rehausse du jardinet et la construction du muret va à l'encontre du caractère verdurisé du lotissement qui est une donnée essentielle d'uniformité de celui-ci ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 6.1 du lotissement n'est pas acceptable ;

Considérant que l'extension au 2^{ième} étage en façade arrière déroge au règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de +/- 0.5m le voisin le plus profond de gauche ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 3.3 du lotissement (pente de toiture) n'est pas acceptable ;

Considérant que les transformations intérieures sont acceptables et ne sont pas contraires au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au niveau du jardin en façade arrière, la demande supprime le petit mur de soutènement de gauche tel qu'autorisé dans le précédent permis et prévoit l'abaissement du terrain de 20cm supplémentaires, pour arriver à un niveau de terrain de 68cm en-dessous du niveau naturel ;

Considérant que cette intervention n'est pas acceptable vu la présence d'un grand mur mitoyen, le niveau du terrain existant et celui du voisin de gauche et l'obligation de limiter les murs de soutènement à maximum 60cm tel que défini dans les prescriptions du lotissement en vigueur ;

Considérant qu'il y lieu de maintenir le niveau de terrain et les murs de soutènement tels qu'autorisés dans le précédent permis, et d'adapter la façade arrière en conséquence ;

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

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

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 437 de la séance du 02/12/2016 à 14h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/593881/2016 (4)

Localisation : Rue Dries 132

Objet : rehausser la toiture, relever la façade avant et réaliser des lucarnes à l'avant et à l'arrière pour aménager deux chambres et une salle de bain dans les combles, régulariser le changement des châssis, l'agrandissement de la terrasse et le placement de pare-vues à l'arrière de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Bruno-Pierre LESTIENNE

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)

Enquête : 03/11/2016 au 17/11/2016

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, relever la façade avant et réaliser des lucarnes à l'avant et à l'arrière pour y aménager deux nouvelles chambres et une salle de bain ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/11/2016 au 17/11/2016 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au titre 3 article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que les lucarnes ont une hauteur totale supérieure à la hauteur totale maximale autorisée de 1.25m ;

Considérant que la réalisation de ces lucarnes conformément au règlement communal d'urbanisme réduirait la surface utile des chambres et que la demande contribue dans sa globalité à améliorer la qualité de vie de l'habitation, et que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la rehausse de façade se situe en retrait de 32 cm par rapport à l'alignement de la façade existante ;

Considérant qu'il s'indique de reculer davantage cette lucarne par rapport à la façade avant de l'immeuble ;

Considérant que la rehausse de la façade avant sera réalisée à l'aide d'un bardage en bois de teinte blanche ; que ce revêtement n'est pas approprié à la façade du bien concerné étant donné ses matériaux différents ; qu'il y a dès lors lieu de proposer un autre revêtement pour cette rehausse (par exemple, par la mise en œuvre d'une brique identique aux briques existantes en façade avant) ;

Considérant qu'un remplacement des châssis avec modification des divisions a eu lieu en façade avant ; que dès lors la demande vise également à régulariser la situation existante ;

Considérant que la construction date d'avant 1932, que diverses modifications ont été réalisées sur l'immeuble et que dès lors le remplacement des châssis est acceptable ;

Considérant que la terrasse n'a pas été réalisée conformément au permis d'urbanisme n° 18.784, délivré en date du 18/12/2008 ; que les bacs à plantes initialement prévus n'ont pas été réalisés et que des palissades ont été placées sur chaque limite mitoyenne ;

Considérant que la configuration de la terrasse existante déroge au titre 1 article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que la demande d'agrandissement de la terrasse est acceptable compte tenu des accords réalisés avec les parties voisines concernées ;

Considérant que l'élément vitré de la lucarne en façade arrière se compose d'un châssis double (porte-fenêtre) en son centre avec garde-corps de protection et de deux parties vitrées fixes de part et d'autre de celui-ci ;

Considérant qu'un escalier métallique placé contre la façade arrière du fond du dépôt était initialement autorisé dans le précédent permis d'urbanisme ; que la demande actuelle ne prévoit pas de nouvel escalier et que le placement de cet escalier n'a jamais été mis en œuvre ; que dès lors le placement de cet escalier n'est plus autorisé ;

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

- Faire une proposition de revêtement pour la rehausse de la façade avant autre que le bardage en bois de teinte blanche (par exemple par la continuité d'une brique identique à l'existante) dans le plan de la façade ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations à l'article 4 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du titre 3 du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 437 de la séance du 02/12/2016 à 15h15

Demande de permis d'urbanisme PU/593866/2016 (5)

Localisation : Grootveld 7
Objet : construire une extension sur deux niveaux en façade arrière de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur et Madame Maksym et Svitlana TSYTLONOK
Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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 : 03/11/2016 au 17/11/2016

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 construire une extension sur deux niveaux en façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur des constructions), à l'article 6, titre I du même règlement (toiture-hauteur), à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses (enduit) ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 03/11/2016 au 17/11/2016 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant cependant que l'Habitation Moderne a exprimé, dans un courrier daté du 18/03/2016, son refus du projet ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de type « 3 façades » faisant partie d'un ensemble d'habitations du quartier « Grootveld » ;

Considérant qu'une extension est prévue au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que cette extension abritera l'espace salon de l'habitation ;

Considérant que le nouveau volume déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépassera de plus de 3 m la construction voisine mitoyenne de gauche ;

Considérant que l'extension dépassera de 4m la construction voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir les caractéristiques urbanistiques du quartier et de limiter les

interventions extérieures ;

Considérant qu'il s'indique de limiter la profondeur de l'extension à 3m maximum ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme n'est pas acceptable ;

Considérant qu'au niveau du premier étage, l'immeuble sera également étendu afin d'accueillir une chambre supplémentaire ;

Considérant que ce volume présentera une toiture plate inclinée ;

Considérant que cette intervention masquera le niveau de la corniche présente en façade arrière ;

Considérant que cette seconde intervention est assez massive et ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques existantes ;

Considérant que la façade latérale sera trop dénaturée ;

Considérant qu'il s'indique de limiter les interventions au niveau du rez-de-chaussée et d'en limiter la profondeur à 3m ;

Considérant que l'ensemble de l'intervention sera recouvert par un enduit ;

Considérant que ce choix implique une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de limiter l'intervention au niveau du rez-de-chaussée à 3m et à condition de supprimer l'intervention au premier étage.

La 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° 437 de la séance du 02/12/2016 à 15h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/600896/2016 (6)

Localisation : Clos Cassiopée 12

Objet : supprimer le garage et rehausser l'annexe latérale de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Vittorio MIOT

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

Enquête : 03/11/2016 au 17/11/2016

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 437 de la séance du 02/12/2016 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/595621/2016 (7)

Localisation : Rue des Floralies 12
Objet : aménager un logement supplémentaire et étendre l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Michel RUTH
Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
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 : 03/11/2016 au 17/11/2016
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - s'opposent au placement d'une terrasse au 3^{ième} étage (nuisances sonores, perte d'intimité, effet mirador...)

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 aménager un logement supplémentaire et à étendre l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de construction) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 03/11/2016 au 17/11/2016 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque s'oppose à la création d'une terrasse en façade arrière ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen comprenant deux logements ;

Considérant que la présente demande ne prévoit pas l'ajout d'un logement mais bien la modification de la configuration des deux logements ;

Considérant qu'il n'y aura pas de modification du nombre de logements (2) ;

Considérant que le deuxième étage abritera le premier niveau du duplex ;

Considérant que ce niveau abritera la cuisine, la salle à manger ainsi que le salon ;

Considérant que le niveau sous toiture sera rehaussé afin d'accueillir une chambre et une salle de bain ;

Considérant que le volume projeté dépassera le profil des deux constructions mitoyennes ;

Considérant cependant que cette rehausse permettra d'offrir une hauteur sous plafond confortable dans les combles ;

Considérant que la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant qu'une lucarne sera également prévue dans le versant arrière de toiture ;

Considérant que cette lucarne permettra d'amener davantage de lumière naturelle pour la chambre du logement ;

Considérant que cette lucarne présentera une hauteur supérieure à 1m25, ce qui implique une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant néanmoins que cette lucarne se situe en façade arrière et aura pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'une terrasse au dernier niveau.

Considérant que cette terrasse déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle sera plus profonde que les deux constructions voisines ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'un immeuble proche du coin de l'îlot ;

Considérant qu'il existe dès lors une grande proximité avec les immeubles voisins ;

Considérant qu'il s'indique de limiter les interventions et de ne pas réaliser de terrasse extérieure ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de limiter la profondeur de la nouvelle terrasse à 1m.

Les dérogations à l'article 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 437 de la séance du 02/12/2016 à 16h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/596645/2016 (8)

Localisation : Clos du Dauphin 10

Objet : transformer et étendre l'immeuble unifamilial

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Kevin et Aude MARIENS - POUKENS

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

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

Enquête : 03/11/2016 au 17/11/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - demandent la suppression de l'extension située au premier étage ainsi que la végétalisation de la toiture plate

- demandent à la commission de concertation de remettre un avis défavorable à la demande d'urbanisme dans l'état actuel

Avis :

AVIS REPORTE