

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 459 de la séance du 20/04/2018 à 09h00.

**Demande de certificat d'urbanisme CUFD/648703/ 2017 (1)**

- Localisation : Avenue de Wezembeek 185
- Objet : construire un parking à étages et développer la plateforme multimodale associée à la station de métro Crainhem
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant  
P.P.A.S. : n° 45 du 24/07/1973  
Lotissement : néant;
- Demandeur : Bruxelles Mobilité représentée par Monsieur Jean-Paul Gailly
- Motifs : application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)  
application de l'art. 130 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence)  
application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteurs en dehors de la voie publique comptant plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles)  
application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition, ...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Enquête : 20/03/2018 au 03/04/2018
- Plaintes/Remarques : 11
- Argumentation :
- Les problèmes actuels de congestion dans la zone, au niveau de l'avenue de Wezembeek principalement, unique accès depuis/vers le ring et la commune de Kraainem et les impacts sur la vitesse de circulation des ambulances de l'hôpital Saint-Luc
  - La localisation du parking
  - l'importance d'intégrer la commune de Kraainem et/ou la Région Flamande au développement du projet
  - La circulation à 2 voitures de front sur l'avenue de Wezembeek impossible
  - L'intégration du projet aux différents types de bâti de la zone et l'importance d'une architecture forte pour signifier l'entrée de ville
  - La possibilité d'utiliser du parking en soirée pour les riverains, complémentairement à une priorité pour les navetteurs en journée

- L'élargissement de l'aire géographique d'étude des incidences sur la mobilité
- La prise en compte dans l'étude d'une « future réduction des voiries régionales traversant la commune de W-S-L à une bande de circulation dans chaque sens »
- La stratégie de communication, le fonctionnement et la tarification du parking
- La gestion des eaux de ruissellement du projet
- l'aspect massif que pourrait engendrer une mutualisation avec le parking de l'UCL
- L'impact de la construction au niveau des vents, pour les personnes présentes sur les quais des bus,
- L'implantation d'un centre commercial à proximité du projet
- La demande d'intermodalité forte du projet (prise en compte de tous les modes de déplacements) et d'une vision plus globale envisageant des synergies avec la station de métro, une aire de shopping, des commerces de proximité ou d'autres activités utiles aux riverains
- La prise en compte du développement du RER
- L'absence d'utilisation de la stratégie MOBBER (rapport d'impact sur la mobilité), utilisée en Région Flamande
- Le manque de propositions alternatives concrètes point de vue mobilité

#### Avis :

Vu les demandes de certificat d'urbanisme et d'environnement introduites auprès de BUP-DU et auprès de l'IBGE, par BRUXELLES MOBILITÉ, visant à construire un parking à étages et développer la plateforme multimodale associée à la station de métro Crainhem sur le bien sis Avenue de Wezembeek 185 à Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, avec en surimpression un « P » désignant le parking de transit, le long d'un espace structurant, au Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) arrêté par le Gouvernement en date du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet de parking, composé de 3 étages hors-sols, d'une toiture plate aménagée en parking et d'un niveau de sous-sol, prévoit la création de 1248 emplacements pour voitures (1021 couverts et 227 non couverts) et 70 emplacements pour motos, d'infrastructures de parking pour vélos (espaces fermés et dispositifs d'accroche en libre accès) ainsi que d'un espace réservé au passage et au stationnement des bus ;

Considérant que l'objet des demandes de certificat d'urbanisme et d'environnement engendre l'entame d'une étude d'incidences au vu du nombre d'emplacements de stationnement envisagés (rubriques 17, 18 et 20 de l'annexe A du COBAT et art. 4 de l'OPE) ;

Considérant l'enquête publique, portant sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences, qui s'est déroulée du 20/03/2017 au 03/04/2018 pour les motifs suivants : application de l'art. 130 § 1 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidences) et application de l'article 21 de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement (projet de cahier des charges pour étude d'incidences) ;

Considérant les 11 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains, de l'ASBL Wolu-Inter-Quartiers, de l'ASBL Kraainem-Unie et de la commune de Kraainem ;

Considérant que le projet de cahier des charges répond déjà à une grande partie des réclamations ;

Considérant que l'analyse de l'intégration du projet aux différents types de bâti du quartier fait partie intégrante de l'analyse des impacts urbanistiques du projet, et qu'il est prévu une attention particulière à la situation d'entrée de ville du site ;

Considérant que le cahier des charges prévoit l'analyse des emplacements réservés aux vélos (superficie, système d'attache, sécurité, etc.) et qu'une variante cible la mise en place de bornes pour véhicules électriques dans le projet ;

Considérant que la note explicative du projet indique que le parking pourra être utilisé par d'autres usagers que les navetteurs, en dehors des heures de bureaux, pour l'accès au centre-ville entre autres, et que le cahier des charges prévoit d'étudier la demande potentielle pour d'autres usagers que les navetteurs (riverains, utilisateurs des équipements proches, etc.) ;

Considérant que le projet envisage un système séparatif pour la gestion des eaux de pluie ainsi que l'installation de dispositifs d'infiltration et de rétention des eaux de pluie, et que le cahier des charges prévoit l'analyse de l'opportunité de ces systèmes ;

Considérant que le cahier des charges prévoit l'analyse du modèle d'exploitation envisagé pour le parking (gestion des accès, tarification, ..) et l'adéquation de la tarification par rapport à l'intégration d'emplacements pour d'autres usagers que les navetteurs ;

Considérant qu'afin d'assurer un succès au projet de parking, une bonne visibilité de celui-ci est nécessaire, et que l'étude doit dès lors analyser les dispositifs (tel le télé jalonnement) mis en place dans ce but ;

Considérant qu'il est prévu que les impacts urbanistiques de la variante proposant une mutualisation du projet de P+R avec le parking de l'UCL soient étudiés ;

Considérant les nombreuses inquiétudes et remarques concernant les problèmes de congestion existant sur l'avenue de Wezembeek, les difficultés d'accès au métro (et futur parking) depuis et vers la commune de Kraainem, les problèmes au niveau du carrefour Mounier/Wezembeek et les impacts de la congestion sur la circulation des véhicules de secours de l'hôpital Saint-Luc ;

Considérant que le cahier des charges prévoit l'étude des flux de circulation sur les voiries avoisinantes du projet et du degré de saturation observé, et l'observation des situations conflictuelles aux carrefours, afin de déterminer l'accessibilité du projet à partir des diverses voiries le ceinturant ;

Considérant que le cahier des charges prévoit une variante de localisation des accès du parking et de restructuration des voiries bordant le site, qui sera déterminée en fonction des résultats de l'analyse des incidences du projet dans le domaine de la mobilité et de la sécurité ;

Considérant que le cahier des charges prévoit également une alternative de localisation du parking à proximité d'un accès majeur à la Région bruxelloise et d'un arrêt de métro de la ligne 1, afin de répondre aux objectifs régionaux en matière de mobilité ;

Qu'une localisation en Flandre pourrait être envisagée si elle répond aux critères d'une localisation à proximité d'un arrêt de transport en commun à haut niveau et d'une situation à proximité de l'accès majeur à la Région ciblé dans ce projet (sortie du Ring au niveau de Wezembeek-Oppem). Considérant cependant que l'analyse des alternatives se fera notamment sur les critères de faisabilité et le caractère raisonnable des projets alternatifs étudiés et qu'à ce titre une localisation en région flamande présentera des difficultés conséquentes ;

Considérant que l'analyse de la demande future pour le stationnement en parking se fera au regard de la situation future prévisible, tenant compte des projets en cours et plans en élaboration dans la zone ;

Considérant la proximité du projet avec les Cliniques Universitaires Saint-Luc

Considérant que le cahier des charges prévoit une alternative visant à développer la multimodalité du site en augmentant l'espace à affecter aux autres modes de transports que la voiture individuelle (bus, autocars, vélos, covoiturage, voitures partagées...) et en envisageant l'ouverture à des fonctions commerciales en lien avec le quartier ;

Considérant que, compte tenu des évolutions rapides en termes de pratiques de mobilité, il a lieu d'envisager la plus large gamme possible de modes de déplacement (y compris free-floating, taxis, trottinettes, autocars de tourisme, etc.) dans le cadre de cette alternative, et dans l'analyse de l'offre en stationnement existante et prévue dans le projet ;

Considérant que le périmètre déterminé pour étudier les incidences sur la mobilité du projet est relativement étendu mais qu'il semble pertinent d'y rajouter l'avenue Jean-Francois Debecker ;

Considérant que la Région flamande est proposée comme membre associé du Comité d'accompagnement, étant donné la proximité du projet avec cette Région ;

Considérant la demande de la commune de Kraainem à faire partie du Comité d'Accompagnement de l'étude ;

Considérant que si une réduction des voiries régionales ou qu'un centre commercial à proximité du projet sont actuellement prévus ou à l'étude, ces éléments seront pris en compte dans l'étude via l'analyse de la situation future prévisible, mais que, par contre, l'objet des demandes actuelles est la réalisation d'un parking et que l'étude d'incidences n'a pas pour vocation d'étudier un autre projet ;

Considérant que les commerces mentionnés dans l'alternative 5.3 ne ciblent que des commerces de proximité, et des activités économiques, en lien avec le quartier et la fonction de parking ;

Considérant que le cahier des charges ne prévoit pas l'utilisation de la méthode « MOBER » telle que proposée par la commune de Kraainem, mais qu'il est néanmoins prévu une étude approfondie des impacts sur la mobilité liés au projet ;

Considérant les demandes de l'ASBL Wolu-Inter-Quartiers, Kraainem-Unie et de Monsieur Waucquez de faire partie du comité d'accompagnement de l'étude ;

Considérant que les riverains et comités de quartiers sont une source d'information importante mais que leur consultation est déjà prévue dans le cahier des charges et au cours des deux enquêtes publiques sur le projet. Considérant qu'à ce titre, une participation au sein du Comité n'apportera pas de plus-value ;

Considérant la demande de prendre en compte l'effet de la construction sur les vents, à proximité des quais en particulier ;

Considérant qu'une analyse de l'effet des vents ne semble pas nécessaire étant donné que le projet ne prévoit pas une construction élevée ;

Considérant que le demandeur étant soumis aux règles de marché public, le chargé d'étude n'a pas encore été désigné. Considérant toutefois que ces règles garantiront la compétence et l'indépendance du chargé d'étude.

La Commission de Concertation émet un **avis FAVORABLE** sur le projet de Cahier des Charges (CDC) de l'étude d'incidences, moyennant les adaptations suivantes :

- Prise en compte systématique d'une grande diversité de modes de déplacement (véhicules particuliers, deux-roues motorisés ou non, vélos, motos, véhicules partagés de tous types, covoiturage, taxis, autocars de tourisme, etc.) dans l'analyse des modes de déplacements existants et à prévoir dans le projet et les alternatives
- Dans l'analyse de l'accessibilité du projet (titre 8.6.7), prendre en compte les dispositifs de signalisation mis en place pour assurer la visibilité du projet, tel que le télé jalonnement et ajouter un point : « *l'analyse du système de gestion des accès et son adaptation à l'ensemble des usagers potentiels du parking* »
- Au point 2.2. « aires géographiques à considérer pour ces différentes disciplines » : Ajouter dans le chapitre mobilité, l'avenue Jean-François De-Becker;

- Modification de la description de l'alternative de localisation de la sorte : « *Alternative de réalisation du parking P+R à une autre localisation, également située à proximité d'un arrêt de transport en commun de grande capacité, menant à la Ville, et d'un accès majeur au Nord Est de la Région Bruxelloise.* »
- Préciser dans la méthodologie qu'au cours de l'étude, pour les différents domaines de l'environnement, le chargé d'étude prendra contact avec des représentants des riverains, ainsi qu'avec les instances, organismes privés et publics, ou autorités compétentes dans l'aire géographique de l'étude. Il tiendra un registre des rendez-vous pris et fera le cas échéant des PVs de réunions qu'il tiendra ;
- Mentionner, dans la liste des personnes que le chargé d'étude doit contacter, les cliniques Saint-Luc
- Attention particulière portée aux impacts du projet sur la circulation des véhicules de secours de la zone ;
- Ajouter dans le titre 8.6.7 « Accessibilité du projet » la sécurité routière ;
- Dans l'alternative 5.3, « parler d'activités économiques » plutôt que de commerces.

La Commission de Concertation donne un **avis FAVORABLE** sur le choix du demandeur à l'issue du marché public, pour autant que le bureau désigné soit agréé pour les études d'incidences en Région de Bruxelles-Capitale ;

La Commission de Concertation complète la composition définitive du Comité d'accompagnement :  
Membres effectifs : la commune de Woluwe-Saint-Lambert, BDU Direction Urbanisme et Bruxelles-Environnement - IBGE.

Membres associés : Commune de Kraainem, commune de Woluwe-Saint-Pierre, MER Vlaanderen, STIB, De Lijn et la TEC.

Bruxelles Mobilité, demandeur, s'abstient.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 459 de la séance du 20/04/2018 à 10h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/660076/2018 (2)**

- Localisation : Rue de la Charrette de 27 à 31
- Objet : étendre le home Saint-Lambert pour créer une unité spéciale MRPA court séjour de 22 lits, créer 24 places de parking et régulariser l'abattage d'un arbre remarquable tombé
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant;
- Demandeur : CPAS de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Madame Fabienne HENRY
- Motifs : 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 la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 22/03/2018 au 05/04/2018
- Plaintes/Remarques : 6
- Argumentation : - demandent l'accès des camions par l'avenue Andromède (pendant les travaux et permanent)  
- souhaitent savoir le nombre d'emplacements vélos nouveaux et au total présent sur le site  
- demandent les emplacements de la citerne d'eau de pluie et du bassin de rétention  
- dommage que l'opportunité ne soit pas saisie pour créer un bassin de rétention récoltant l'ensemble des eaux de toiture de l'îlot (jardin intérieur)  
- le projet pourrait être plus ambitieux en ce qui concerne la gestion de l'eau  
- nos inquiétudes se focalisent principalement sur la mobilité  
- on va de plus en plus vers un ensemble hospitalier de grande envergure et non local  
- souhaitent savoir vers quel centre seront délocalisés l'unité pour personnes désorientées et le personnel administratif  
- à quoi vont servir les locaux libérés ?

- demandent qu'un dispositif de ralentissement soit placé à la sortie du parking
- information insuffisante du public

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à étendre le home Saint-Lambert avec une unité spéciale de court séjour, à ajouter 24 places de parking et à régulariser l'abattage d'un arbre remarquable déjà tombé lors d'une tempête;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/03/2018 au 05/04/2018 et que 6 réclamations ont été introduites, principalement concernant :

- les nuisances potentielles dues au flux de véhicules et au bruit associé (y compris les camions pour les livraisons),
- la mobilité et l'accès au site / sortie du parking,
- l'imperméabilisation et gestion de l'eau,
- l'abattage des arbres ;

Considérant que l'objectif du projet est de créer une extension au Home Saint-Lambert ;

Considérant plus précisément que le projet propose une extension – une nouvelle aile au bâtiment - pour la création d'une unité spéciale de maison de repos court séjour de 22 lits. La création de cette nouvelle aile induit également quelques réaménagements au niveau du bâtiment existant, l'abattage des arbres et l'augmentation du nombre de places de parking (de 80 à 104);

Considérant que le projet est situé sur 2 parcelles, propriétés du CPAS de Woluwe-Saint-Lambert, qui abritent le Home Saint-Lambert, les bureaux du CPAS et le Centre de Revalidation Gériatrique d'Erasmus ;

Considérant que le terrain est entouré principalement par des zones résidentielles et d'une zone de parc, le parc de Roodebeek ;

Que les bâtiments qui se situent aux abords sont pour la plupart résidentiels ; que la maison Devos est à l'autre côté de la rue de la Charrette ; que cette maison fait partie du patrimoine classé ;

Considérant que le terrain est accessible par l'avenue de la Croix du Sud et par la rue de la Charrette ;

Que l'extension et le parking sont seulement accessibles par la rue de la Charrette ; que la rue de la Charrette est très étroite et qu'une partie est à sens unique ;

Que la majorité des véhicules passent par la rue de la Charrette, mais aussi par la chaussée de Roodebeek ; que cette rue est aussi à sens unique et étroite pour les camions de livraison ;

Considérant qu'il y a deux arbres remarquables tout près de l'extension proposée (inscrits sur la Liste de Sauvegarde) : un saule pleureur (déjà tombé) et un platane à feuille d'érable ;

En ce qui concerne l'extérieur de l'extension :

Considérant que le projet propose de positionner l'extension de telle sorte qu'une zone intérieure est créée ; que cette implantation ferme le 'U' formé par les ailes existantes A/B/C qui abritent le home Saint-Lambert et les bureaux du CPAS ;

Que cette implantation résulte d'une volonté de maintenir un jardin le plus grand possible et de maintenir des emplacements de parking ;

Considérant que l'entrée du home Saint-Lambert, le CPAS et le Centre Gériatrique Erasme est à l'arrière des bâtiments de la maison de repos ;

Que le nouveau volume ferme le jardin 'intérieur' et rend plus visible l'entrée du bâtiment et qu'une courbe dans la façade souligne l'entrée comme une invitation à entrer dans le site ;

Considérant que le gabarit proposé de l'extension est basé sur le gabarit existant des ailes A/B/C (R+2+Toiture) et présente un gabarit de 2 étages avec un rez-de-chaussée ouvert ;

Considérant que la toiture de l'extension est une toiture plate végétalisée de type extensive ;

Considérant que l'architecture de la façade de l'extension est fondamentalement différente des bâtiments existants ;

Que la nouvelle façade est prévue en bois de ton naturel avec des menuiseries en aluminium thermo laqué de teinte anthracite ;

Considérant que sur les coins de l'extension le plancher du deuxième étage est légèrement plus grand par rapport au plancher sous-jacent ; que cette façade est orientée plein sud ; qu'il y aura de l'ombre sur l'étage et le parking sous-jacent ;

En ce qui concerne l'intérieur de l'extension :

Considérant que l'extension est construite sur pilotis afin de conserver d'une part le lien visuel entre le jardin des maisons de repos et le reste du site, et d'autre part le lien entre les chambres et ce jardin ;

Que pour y parvenir, les nouvelles hauteurs de plancher de l'extension suivent celles du bâtiment existant, donc les couloirs de la nouvelle aile peuvent se prolonger dans les ailes existantes ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage se composent chacun de 14 chambres, 2 séjours et un poste infirmière avec une salle d'entretien ;

Qu'un long couloir connecte les deux séjours aux extrémités de l'extension ; que cette répartition des deux séjours offre des vues sur le parking ;

Considérant que chaque chambre a une surface d'environ 18.5m<sup>2</sup> + une salle de bain d'environ 3.71m<sup>2</sup> ;

Que chaque chambre se compose de deux fenêtres ; que cette disposition permet de respecter les surfaces éclairantes et apporte un aspect plus résidentiel à l'intérieur ;

En ce qui concerne l'espace de jardin 'intérieur' et la zone de stationnement :

Considérant que 16 places de parking sont supprimées pour la construction de l'extension ;

Qu'en conséquence de la construction sur pilotis, il y a lieu de faire un nouveau chemin piéton qui guide les visiteurs vers l'entrée du complexe, et un nouveau parking (pour vélos et véhicules) en-dessous de la nouvelle extension ;

Que 15 places de parking couverts sont prévues, dont une pour les PMR ;

Que 2 places sont ajoutées et font l'objet de l'actuelle régularisation et 10 nouvelles places sont aménagées du côté de la rue de la Charrette au niveau de l'aile F ;

Que 13 places sont aménagées et font l'objet de l'actuelle régularisation du côté de l'avenue de la Croix du Sud ;

Qu'au total le nombre augmente de 80 à 104 places de stationnement ;



Que cette augmentation du parking de 24 places supplémentaires est une régularisation d'une situation de fait, qui a déjà été validée par le biais d'un permis d'environnement ;

Considérant que sur la parcelle se trouve un grand platane et qu'il est prévu de le maintenir et d'aménager la zone de parking autour de celui-ci ;

Considérant que le saule dans le jardin de la maison de repos est déjà tombé et que le jardin est complètement réaménagé ;

Que le réaménagement prévoit un terrain de pétanque, une terrasse, trois potagers et deux escaliers qui donnent accès au parking ;

Considérant que l'accès au jardin depuis l'extension se fait via une passerelle ;

En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que le parking au nord du bâtiment se trouve dans la zone de recul, ce qui engendre des dérogations à l'article 11 du titre I du RRU et aux articles 28 et 30 du titre V du RCU ;

Que son accès se fait uniquement par la rue de la Charrette ;

Qu'il est en dalles de gazon renforcé et qu'il est déjà utilisé ;

Considérant qu'il est prévu à terme de transférer une grosse partie du personnel administratif vers un autre site dans la commune ; que les locaux libérés ainsi seront utilisés comme des pièces de vie, de soins, ou de service pour les résidents actuels et n'induiront pas d'augmentation de la capacité en termes du nombre de lits ;

Considérant que l'implantation de l'extension ne tient pas compte de l'alignement, ce qui engendre une dérogation à l'article 50 du titre X du RCU ;

Considérant que les matériaux du rez-de-chaussée et de la façade engendrent une dérogation aux articles 52 et 55 du titre X du RCU ;

Que cette dérogation est acceptable étant donné que le rez-de-chaussée est un espace ouvert et la façade est prévue en bois, ce qui donne une architecture totalement différente du bâtiment existant ;

Considérant que les toitures plateformes sont interdites pour les bâtiments de moins de 9m de hauteur en façade, et de ce fait le projet déroge à l'article 92 du titre XV du RCU ;

Que cette dérogation est acceptable parce que la toiture plate est à plus de 10m du niveau de la rue, mais la hauteur des façades est inférieure à 9m (rez-de-chaussée ouvert) ;

Que dès lors, les dérogations à l'article 11 du titre I du RRU et aux articles 28, 30, 50, 52, 55 et 92 du RCU de Woluwe-Saint-Lambert sont acceptables ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de spécifier le nombre d'emplacements vélo.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 459 de la séance du 20/04/2018 à 11h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/644321/2018 (3)**

Localisation : Chaussée de Stockel 270

Objet : placer un pavillon d'entrée et installer un préau dans la cour d'accueil (régularisation) et construire un préau supplémentaire

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. DON BOSCO représentée par Monsieur Lucien VAN HAMME

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

Enquête : 22/03/2018 au 05/04/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à placer un pavillon d'entrée, à installer un préau dans la cour d'accueil et à construire un préau supplémentaire ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/03/2018 au 05/04/2018 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que l'objectif du projet est d'améliorer l'accès au site de l'école Collège Don Bosco, de construire un pavillon d'accueil et un préau entre ce nouveau pavillon et l'entrée du bâtiment principal;

Considérant que le projet s'inclut dans le processus de restructuration et de rénovation du site de l'école ;

Considérant que le projet propose de positionner le pavillon de l'accueil à côté de la grille d'entrée ;

Considérant que ce pavillon se compose de deux locaux : un accueil et un bureau d'accueil ;

Considérant qu'il s'agit d'un pavillon de type 'container' ; que les façades du pavillon sont pérennisées par l'ajout d'un bardage en bois ajouré ;

Considérant que ce pavillon d'accueil améliore le contrôle et la sécurité des usagers de l'école ;

Considérant que le pavillon et le préau sont construits l'un contre l'autre ; que le pavillon et le préau forment un ensemble ;

Considérant que le projet propose deux préaux :

- pérennisation du préau temporaire situé dans la cour d'accueil,
- construction d'un préau entre le pavillon d'accueil et l'entrée du bâtiment principal ;

Considérant que les préaux sont composés d'une structure en acier et d'une voûte en polycarbonate ;

Considérant que les préaux sont implantés afin d'améliorer le fonctionnement interne de l'école ; que l'implantation a été réalisée selon les recommandations préalables du service d'incendie et de l'aide médicale ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°459 de la séance du 20/04/2018 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/636438/2017 (4)**

- Localisation : Avenue Robert Dalechamp 41 – Place de Mai 6
- Objet : rehausser l'immeuble d'un étage et créer deux appartements supplémentaires pour le bien
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant ;
- Demandeur : Messieurs Philippe et Gauthier MOENS
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)
- Enquête : 22/03/2018 au 05/04/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - l'ajout d'un étage supplémentaire aura un impact sur notre qualité de vie  
- notre vue se limitera à un ensemble de façades arrière de bâtiments

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un étage comprenant deux appartements supplémentaires ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/03/2018 au 05/04/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur la diminution des vues et de l'éclairage naturel du bien avoisinant ;

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble afin de créer deux logements supplémentaire dans une configuration similaire aux appartements du premier et du deuxième étage ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la rehausse prévue dépasse les gabarits des immeubles voisins ;

Considérant qu'actuellement, la hauteur de corniche de l'immeuble est déjà plus élevée que celle des corniches des immeubles voisins ; que ponctuellement sur la place de Mai, il y a de petits immeubles d'un gabarit R+3, mais que la plupart des bâtiments présente un gabarit de R+2+T ;

Considérant que la rehausse présente plusieurs dérogations :

- à l'art.6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouveau volume dépasse les profils des immeubles contigus,
- à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la façade avant présente une hauteur plus importante que celles des immeubles voisins,

Considérant que le projet prévoit une rehausse sur la totalité de l'emprise du bâtiment, sans prévoir de recul, ce qui donne un aspect massif à l'intervention ; que des demandes de permis d'urbanisme ont été refusées ou grandement modifiées pour des projets similaires dans le même quartier ;

Considérant en effet qu'un permis d'urbanisme pour le bien situé avenue des Cerisiers, 208 n'a été délivré le 26/05/2016 qu'après une réduction considérable des volumes projetés et avec des reculs importants en façades arrière et avant ; qu'une autre demande, concernant la rehausse d'un étage avenue des Cerisiers, 212, a été refusée le 03/03/2017 ;

Considérant que l'immeuble compte actuellement au rez-de-chaussée un établissement horeca et un logement et que les deux étages comprennent chacun un appartement de deux chambres et un appartement d'une chambre ;

Considérant que le sous-sol comprend un garage, des caves et des locaux attribués à l'établissement horeca du rez-de-chaussée ;

Considérant que le plan du sous-sol joint à la demande ne permet pas de voir les éventuelles modifications apportées à ce niveau ;

Considérant que la destination de tous les locaux n'est pas reprise et qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier si les nouveaux logements disposent d'un local de rangement ou de locaux communs ;

Considérant que les logements proposés ne respectent pas les normes minimales d'habitabilité ; que les chambres ont des tailles trop réduites (6, 10 et 12 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que, même si l'aménagement des appartements est inspiré des appartements existants, les normes d'habitabilité ont évolué depuis la construction du bâtiment datant du 01/02/1960 ;

Considérant que construire dans l'alignement des façades arrière vu l'angle aigu de l'îlot entraîne des vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le volume projeté de l'étage supplémentaire présente des dérogations en hauteur car il dépasse les constructions voisines ;

Considérant que les dérogations au titre I et au titre II ne sont pas acceptables car ces interventions ne respectent pas le bon aménagement des lieux, n'ont pas été demandées ni motivées ;

**AVIS DÉFAVORABLE tel que présenté**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations règlement régional d'urbanisme sont refusées.

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 459 van de vergadering van 20/04/2018 om 14h00.

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/654039/2017 (5)**

<u>Ligging</u> :	Populierenhof 88
<u>Ontwerp</u> :	renoveren van de ééngezinswoning, bouwen van 2 dakkapellen en inrichten van de zolder door het plaatsen van een nieuwe trap
<u>Zonering</u> :	Gew.B.P. : woongebied met residentieel karakter Bijzonder bestemmingsplan : 3 Ter van 24/01/1977 Verkaveling : nihil;
<u>Aanvrager</u> :	Mijnheer en Mevrouw Lieven en Stefanie VAN LANDSCHOOT - TROFFAES
<u>Motieven</u> :	toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)
<u>Onderzoek</u> :	van 22/03/2018 tot en met 05/04/2018
<u>Klachten/Opmerkingen</u> :	0
<u>Argumenten</u> :	nihil
<u>Advies</u> :	

Gezien het goed zich bevindt in een woongebied met residentieel karakter van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001;

Gezien het goed zich eveneens bevindt in een bijzonder bestemmingsplan nr.3 ter van 24/01/1977 en dat de aanvraag in overeenstemming is met dit plan;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren van de ééngezinswoning, het bouwen van 2 dakkapellen en het inrichten van de zolder door het plaatsen van een nieuwe trap betreft ;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 22/03/2018 tot en met 05/04/2018 om volgende reden:

- afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening : artikel 12 : hoogte dakkapel en dat geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de woning deel uitmaakt van de wijk die in de jaren 1950 werd gebouwd door de woonmaatschappij 'De Moderne Woning';

Overwegende dat de aanvraag volgende ingrepen voorziet:

- vervangen en isoleren van het dak
- inrichten van de zolderruimtes met het creëren van een nieuwe binnentrap,
- plaatsen van 1 dakkapel aan de langse zijde van het dak,
- plaatsen van 1 dakkapel aan de achterzijde
- vervangen van het houten buitenschrijnwerk door aluminium schrijnwerk in gebroken wit, op de voordeur en de garagepoort na
- het wijzigen van de garage naar berging met het creëren van een extra zijdelingse toegang;

Overwegende dat de nieuwe dakkapellen afwijken aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aangezien deze hoger zijn dan 1m25;

Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is om volgende redenen:

- de inplanting van de dakkappen aan de langse- en achtergevel, en de keuze voor dakvlakvensters aan de voorzijde
- hun grote beglaasde oppervlakte
- de randbekleding in keramische tegelpan die zich goed integreert bij de rest van de materialen in de wijk,
- het grote zijdelingse dakvlak over 2 niveau's, hetgeen een uitzonderlijke situatie is in de wijk en waardoor de relatief grote dakkapel aan de zijkant toch nog bijkomstig blijft ten opzichte van het totale dakoppervlak;

Overwegende dat de aanvraag het gebruik van de bestaande ruimtes optimaliseert door de verlichting en de hoogte onder het plafond te verruimen, en dit zonder uitbouwen te voorzien die een extra grondinname met zich meebrengen;

Overwegende echter dat de het wijzigen van de garage naar berging met behoud van een berijdbare toegang niet in overeenstemming is met de gemeentelijke en stedenbouwkundige regels ; dat het daarom aangewezen is de berijdbare toegang te verwijderen en terug volle grond met beplantingen te voorzien, en de haag aan de voortuin door te trekken, zodat elke toegang tot de voortuinzone met een voertuig verhinderd wordt;

Overwegende uit het hiervoor gaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening:

**GUNSTIG ADVIES**, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed, directie stedenbouw op voorwaarde :

- de berijdbare toegang tot de berging te verwijderen en terug volle grond met beplantingen te voorzien, en de haag aan de voortuin door te trekken, zodat elke toegang tot de voortuinzone met een voertuig verhinderd wordt;

In toepassing van het artikel 126§6 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening, is de afwijking aan het artikel 12 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aanvaard.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°459 de la séance du 20/04/2018 à 14h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/636951/2017 (6)**

Localisation : Avenue Georges Henri 72

Objet : régulariser le changement des châssis en façade avant et la construction d'une terrasse avec escalier au rez-de-chaussée à l'arrière, et isoler la toiture par l'extérieur

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant ;

Demandeur : Monsieur Jean DEVILLE

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

Enquête : 22/03/2018 au 05/04/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement des châssis en façade avant et la construction d'une terrasse avec escalier au rez-de-chaussée à l'arrière ainsi qu'à isoler la toiture par l'extérieur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/03/2018 au 05/04/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse et son escalier sont plus profonds que les constructions voisines ;

Considérant que cette dérogation est acceptable étant donné qu'il s'agit d'une structure légère et ouverte, permettant un accès aisé au jardin ;

Considérant que la maison date d'avant 1932 et est dès lors reprise d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la modification des châssis est acceptable étant donné que les châssis actuels sont en bois meranti de ton bleu foncé, avec des impostes aux étages qui font référence aux caractéristiques typiques des anciens châssis et que la porte d'entrée, qui revêt une certaine qualité, est maintenue ;

Considérant que la porte de garage est également en bois bleu foncé, ce qui donne une cohérence à la façade ;

Considérant que la toiture est légèrement rehaussée pour améliorer l'isolation thermique de la maison unifamiliale ;



Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 459 de la séance du 20/04/2018 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/602229/2016 (7)**

Localisation : Avenue Général Lartigue 47

Objet : régulariser la division d'un logement collectif en trois logements indépendants, la couverture de la cour, la rehausse de la toiture, les modifications en façade et créer un appartement duplex aux derniers étages du bâtiment

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Isabelle VERCRUYSEN

Motifs :  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)  
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
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 : 22/03/2018 au 05/04/2018

Plaintes/Remarques : 3

Argumentation :  
- j'attire votre attention sur le fait que la commune m'a refusé la division de mon logement (172 Prince Héritier)  
- demande que les barrières de la terrasse illégale soient désinstallées, et que le revêtement de cette « terrasse inaccessible » soit en pente et sans dalles  
- il est important que les façades de l'arrière de la maison soient correctement modifiées (travaux mal réalisés lors d'une précédente rénovation)  
- quid terrasse arrière au 3<sup>e</sup> étage ?  
- que devient la lucarne de gauche ?

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser la division d'un logement collectif en trois logements indépendants, la couverture de la cour, la rehausse de la toiture, les modifications en façade et à créer un appartement duplex aux derniers étages du bâtiment ;

Considérant que la demande a été introduite suite au procès-verbal n°594/16 du 01/03/2016 constatant la couverture de la cour au rez-de-chaussée, la modification du profil de la toiture à l'arrière et l'isolation de toute la toiture avec rehausse de celle-ci, sans qu'un permis d'urbanisme valable ait été délivré ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/03/2018 au 05/04/2018 et que 3 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'aménagement de la terrasse en infraction au 3<sup>e</sup> étage et les problèmes au niveau du code civil en ce qui concerne les vues,

- La densification des logements suite à une division,
- Les constructions en infraction (lucarne, rehausse du mur mitoyen) et les problèmes liés à leur mauvaise exécution ;

Vu les avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/2016 et du 12/12/2017 ; qu'il y a lieu de s'y conformer et d'adapter les plans en conséquence ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne :

- La hauteur et la profondeur de l'annexe au rez-de-chaussée (art.4 & 6 du titre I),
- La hauteur et la profondeur de l'extension au dernier étage (art.4 & 6 du titre I),

et au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- La hauteur de la lucarne en façade arrière (art.12).

Considérant qu'au 3<sup>e</sup> étage, une lucarne et une extension abritant une toilette ont été créées sans permis préalable et en infraction au code civil ; que l'actuelle demande prévoit de démolir une partie de la lucarne afin de supprimer l'accès à la toiture plate et de supprimer la terrasse ; qu'en effet, la terrasse aménagée en infraction ne répond pas au bon aménagement des lieux et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a lieu de démonter au plus vite les installations non structurales et non conformes ;

Considérant que la demande prévoit également de supprimer une extension au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la couverture de la cour au rez-de-chaussée est acceptable étant donné que le bâtiment est proche du coin et que la cour est entourée par des murs mitoyens d'une hauteur significative ;

Considérant que le précédent permis avait été délivré pour un logement communautaire avec sept chambres et plusieurs caves et locaux communs, permettant un nombre élevé d'habitants ; que la division en deux studios et un appartement duplex permet de réduire le nombre de chambres, la régularisation de la division permet ainsi de diminuer le nombre d'habitants dans l'immeuble ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation des logements ; que les logements proposés auront une bonne taille ;

Considérant que les modifications en façade consistent en la modification des châssis (matériaux, couleur, division) et la modification du parement en briques pour les balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ; que ces modifications sont acceptables étant donné que l'immeuble date de 1936 ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- se conformer aux avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/2016 et du 12/12/2017 et d'adapter les plans en conséquence,
- se conformer au code civil en ce qui concerne le mur mitoyen de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme pour la couverture de la cour et la construction de l'extension abritant une toilette au 3<sup>e</sup> étage et la dérogation à l'art.12 du règlement communal d'urbanisme pour la rehausse de la lucarne existante à gauche sont acceptées.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 459 de la séance du 20/04/2018 à 15h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/640277/2017 (8)**

- Localisation : Avenue du Val d'Or, 120
- Objet : permis modificatif : étendre le bureau, agrandir les baies et la terrasse au rez-de-chaussée, modifier l'escalier extérieur, agrandir la terrasse au 1<sup>er</sup> étage et isoler la façade arrière de la maison
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant ;
- Demandeur : Madame Liselotte ISAKSSON
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 22/03/2018 au 05/04/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - ceci est un tout nouveau projet qui nécessite un permis pour tous les travaux (référence à un permis obtenu précédemment et non exécuté)  
- le mur mitoyen devrait être rehaussé à 1m90 à compter de la marche la plus élevée  
- quid de la longueur totale du mur mitoyen, du bureau, de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage ?  
- l'avancée de la façade du n°120 n'est que dommageable pour le n°118 (nuisances sonores, nuisances visuelles, généreuse volumétrie et quantité de terrasses)  
- demandent la modération du projet

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à modifier le précédent permis d'urbanisme n°585057 et plus précisément à étendre le bureau, agrandir les baies et la terrasse au rez-de-chaussée, modifier l'escalier extérieur, agrandir la terrasse au 1<sup>er</sup> étage et isoler la façade arrière de la maison ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/03/2018 au 05/04/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur :

- Le projet dans sa globalité et pas seulement les modifications proposées,
- La hauteur de l'extension prévue du mur mitoyen,
- L'utilisation future du bureau au rez-de-chaussée,
- La taille des terrasses,

- La finition du mur mitoyen,
- La terrasse au 2<sup>e</sup> étage,
- Les nuisances sonores et visuelles, la dévalorisation du n°118, les questions concernant la stabilité/l'exécution ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°585057 délivré le 19/05/2016 ;

Considérant qu'il s'agit de l'application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatif à la modification du permis d'urbanisme ;

Considérant que les conditions prévues à cet article sont remplies en ce que :

- la modification demandée ne porte pas sur des travaux déjà réalisés ;
- la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
- aucune demande de recours n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'escalier dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond ;

Considérant qu'afin de limiter la rehausse de murs mitoyens, il y a lieu d'améliorer l'implantation de cet escalier et de l'avancer vers la façade arrière ;

Considérant que la nouvelle terrasse à l'étage est conforme à toutes les prescriptions urbanistiques et que sa taille permet d'y installer une table pour manger ;

Considérant que l'agrandissement du bureau est prévu en-dessous de la nouvelle terrasse, sans rehausse du mur mitoyen autorisé dans le précédent permis d'urbanisme ; que l'affectation de la maison reste un logement unifamilial et que l'utilisation du bureau reste dès lors accessoire à cette fonction ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet s'accorde avec les caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- supprimer la prolongation du mur mitoyen,
- modifier l'implantation de l'escalier en conséquence tout en respectant les prescriptions du code civil (avancer l'escalier vers la façade) en supprimant la dérogation.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est refusée.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°459 de la séance du 20/04/2018 à 16h00.

**Demande de permis d'urbanisme PU/639072/2017 (9)**

- Localisation : Avenue Edouard Speeckaert, 120
- Objet : régulariser des modifications structurelles et rénover les trois appartements dans l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : néant  
Lotissement : néant ;
- Demandeur : S.A. DEXIN représentée par Monsieur Jean-Paul DE COSTER
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 22/03/2018 au 05/04/2018
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - nos objections concernent spécifiquement la terrasse à réaliser au 2<sup>e</sup> étage à l'arrière :
- ne respecte pas les 1,90m comme prescrit par le code civil ;
  - le palissage ou le paravent translucide proposé n'est pas suffisant ;
  - les plans introduits ne montrent pas la situation actuelle de notre propriété ;
- proposent que la toiture plate soit transformée en toiture verte

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à rénover les trois appartements de l'immeuble ;

Considérant que les travaux ont déjà commencé et qu'un arrêt des travaux a été ordonné le 28/09/2017 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/03/2018 au 05/04/2018 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'aménagement de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le nouvel escalier extérieur menant directement au jardin et la nouvelle terrasse au 2<sup>e</sup> étage dépassent le profil des deux constructions voisines ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation complète de l'immeuble, construit durant les années 30 ;

Considérant que la nouvelle répartition des logements est faite comme suit :

- Un logement duplex au rez-de-chaussée et au sous-sol,
- Un appartement 1 chambre au 1<sup>e</sup> étage,

- Un appartement 1 chambre au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que la rénovation permet de tendre vers les normes d'habitabilité et de confort actuelles ;

Considérant en effet que les logements proposés ont une bonne taille et des hauteurs sous plafond agréables ;

Considérant qu'en façade avant, la demande respecte les caractéristiques patrimoniales de la façade actuelle,

Considérant que la façade arrière est transformée et rénovée en agrandissant les baies et en remplaçant les châssis ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme stipule dans son titre II, article 17 §2 que les travaux relatifs à un immeuble existant doivent, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble en ce qui concerne les locaux de service dans les immeubles à logements multiples ;

Considérant que les appartements disposent tous d'une cave privative mais qu'aucun local pour les vélos n'est prévu ; que, vu le nombre d'appartements et les travaux prévus au sous-sol, il y a lieu de prévoir un local vélo facilement accessible et dont le nombre d'emplacements est suffisant par rapport au nombre de chambres dans l'immeuble ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- supprimer la terrasse au 2<sup>e</sup> étage,
- prévoir un local vélo facilement accessible et dont le nombre d'emplacements est suffisant par rapport au nombre de chambres dans l'immeuble,
- corriger la demande en demandant la régularisation des travaux déjà entamés et s'acquitter du solde des frais de dossier liés à ce type de procédure.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme pour l'escalier extérieur au rez-de-chaussée est acceptée.

La dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme pour la terrasse au 2<sup>e</sup> étage est refusée.

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 459 de la séance du 20/04/2018 à 16h30.

**Demande de permis d'urbanisme PU/641625/2017 (10)**

Localisation : Rue Abbé Jean Heymans 28

Objet : régulariser la fermeture de la terrasse arrière au premier étage et le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant, réaménager la zone de recul, fermer la terrasse arrière au rez-de-chaussée et construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : 2 du 19/09/1951

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Augustin et Blandine de Maere d'Aetrycke - Despret

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. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas (hauteur et profondeur annexe)

Enquête : 22/03/2018 au 05/04/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°2 du 19/09/1951 et que la demande n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la fermeture de la terrasse arrière au premier étage et le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant, réaménager la zone de recul, fermer la terrasse arrière au rez-de-chaussée et construire deux lucarnes en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)
- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)
- plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de l'annexe

Considérant dès lors que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/03/2018 au 05/04/2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part, à régulariser la fermeture de la terrasse / pergola au premier étage en façade arrière ;



Considérant que l'intervention sur cette terrasse fait l'objet de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°2 en ce qui concerne la hauteur (annexe présentant une hauteur supérieure à 3,50 m) et la profondeur (profondeur totale supérieure aux 11 m autorisés) ;

Considérant que cette extension fait également l'objet de dérogations à l'article 4, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépassera en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes et à l'article 6, chapitre II, titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur ;

Considérant que cette extension n'a impliqué aucune rehausse de mur mitoyen étant donné que le mur mitoyen avec le n°26 était déjà présent dès l'origine ;

Considérant de ce fait qu'aucune nuisance visuelle, ni aucune gêne supplémentaire n'ont été créées envers ce même voisin ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables étant donné l'absence d'impact négatif sur les biens avoisinants ;

Considérant que la demande vise également la fermeture de la terrasse couverte au rez-de-chaussée;

Considérant le peu d'impact et d'interventions à prévoir pour refermer cet espace ;

Considérant que ce nouveau local présentera une hauteur sous plafond de 2,14 m mais que celui-ci sera affecté en rangement de jardin et que dès lors ce point est acceptable ;

Considérant que deux lucarnes seront construites en toiture de la maison unifamiliale ;

Considérant que les combles de l'immeuble actuellement utilisés comme grenier seront aménagés en chambre et salle de douche ;

Considérant que les lucarnes proposées respectent le règlement communal d'urbanisme de en termes de gabarit ;

Considérant que les garnitures sur les côtés des lucarnes seront assurées au moyen d'ardoises naturelles noires et que dès lors ce choix de matériau respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°2 ;

Considérant que la demande vise également la régularisation des modifications effectuées sur les portes et châssis en façade avant ;

Considérant que les divisions ont été maintenues mais que le matériau d'origine (bois) a été remplacé par du PVC blanc et que les croisillons n'ont pas été conservés ;

Considérant que ces interventions n'ont pas eu d'impact négatif sur l'aspect architectural de la maison unifamiliale et sur l'aspect visuel que présentent les différentes façades dans la rue ;

Considérant que la maison sera rénovée dans son ensemble, que les installations techniques existantes (chauffage, sanitaire et électricité) seront remplacées et que l'affectation de maison unifamiliale sera conservée ;

Considérant que les éléments en pierre bleue clôturant la zone de recul seront conservés et que la partie plantée centrale sera réaménagée conformément au permis d'origine ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont (et ont eu) pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**AVIS FAVORABLE**, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux :

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur de la construction)

- titre I du règlement régional d'urbanisme, article 6 (toiture - hauteur)
  - plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de l'annexe
- sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article.

Le représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme s'abstient.

