

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 444 de la séance du 21/04/2017 à 09h00.

Demande MIXTE de permis d'urbanisme et d'environnement PUFD/606005/2016 (1)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 60
- Objet : démolir un immeuble de bureaux et construire un immeuble comprenant deux espaces de bureaux ainsi que 57 logements
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : n°4
Lotissement : néant;
- Demandeur : Messancy Realisation représentée par Madame Therecia Landell
- Motifs : 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)
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)
application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête : 23/03/2017 au 06/04/2017
- Plaintes/Remarques : 2
- Argumentation : - étonnés que l'option de la réhabilitation du bâti existant n'ait pas été privilégiée (demandent des précisions)
- demandent une étude hydrologique
- demandent que la commission de concertation obtienne des garanties (éviter un scénario d'inondation)
- souhaitent obtenir plus d'information sur les pollutions qui ont été envisagées

- souhaitent que le trop-plein du bassin d'orage soit relié au futur réseau séparatif
- les prescriptions en termes de gabarit et de surface ne sont en aucun cas liées à l'affectation du sol et doivent être prises en compte (PPAS n° 4)
- souhaitent que le local vélos soit divisé en plusieurs unités desservant chacune un noyau de circulation
- demandent que la hauteur du bâtiment soit revue à la baisse

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°4 « Place Saint-Lambert » du 31/05/1985 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureaux et à construire un immeuble comprenant deux espaces de bureaux, 57 logements, 79 emplacements de voitures (dont 5 en double rang) et 3 emplacements pour motos ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2017 au 06/04/2017 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le risque d'inondations, le souhait de démolir et reconstruire, les dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°4, la taille du local vélos et la hauteur du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge aux articles suivants :

- dérogation à l'art.7§2 du titre I du règlement régional d'urbanisme (profondeur maximale en sous-sol),
- dérogation à l'art.8 du titre I du règlement régional d'urbanisme (hauteur),
- dérogation à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul),
- dérogation à l'art.13 du titre I du règlement régional d'urbanisme (maintien d'une surface perméable),
- dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°4 ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol est abrogé implicitement par l'arrêté du 02/05/2013 étant donné que ce dernier permet de construire du logement, ce qui n'est pas autorisé dans le plan particulier ; que les prescriptions du plan particulier qui définissent les gabarits, les implantations, etc. sont dès lors également abrogées ;

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ; qu'une évaluation appropriée des incidences sur le site a été établie ;

Considérant que le site se trouve dans la vallée de la Woluwe qui est sujette à des inondations ; que la carte « aléa et risque d'inondation » place le site dans une zone d'aléa moyen ;

Considérant que le demandeur n'a pas détaillé le niveau de la nappe d'eau souterraine, ni les effets du projet sur celle-ci ; que le quartier a en effet subi des inondations ; que la demande ne donne pas suffisamment d'informations sur les éventuelles incidences sur les propriétés et routes

avoisinentes ;

Considérant dès lors que la faisabilité du projet et les effets sur les environs ne sont pas suffisamment étudiés ; que le dossier doit être complété avec une étude approfondie sur l'hydrologie ;

Vu l'avis du service environnement de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, libellé comme suit :

« Considérant que la demande de permis d'environnement vise à exploiter 82 emplacements de parking couverts au niveau -1 du futur bâtiment ;

Considérant que le demandeur prévoit de rabaisser le niveau -1 du bâtiment de 0,9 m et d'ajouter un second niveau en sous-sol pour y aménager les caves ;

Considérant que la parcelle accueillant le projet est renseignée en zone d'aléa moyen sur la carte aléa d'inondation de Bruxelles Environnement-IBGE de 2013 ;

Considérant qu'il convient d'une part de déterminer avec précision le niveau actuel de la nappe à l'endroit du projet et d'autre part, d'évaluer l'impact de la construction des 2 niveaux en sous-sol sur l'écoulement naturel des eaux ;

Considérant que le demandeur s'est basé sur le calculateur de Bruxelles Environnement-IBGE pour déterminer les volumes optimaux du bassin d'orage et de la citerne d'eau de pluie ;

Considérant qu'un réseau séparatif destiné aux eaux de pluie est en cours d'aménagement sur le boulevard de la Woluwe dans le cadre des travaux du tram 94 ;

Considérant que le demandeur n'a pas précisé les espèces végétales choisies pour les plantations et les toitures vertes ;

Considérant que les évacuations des chaudières individuelles débouchent en toiture » ;

Considérant que la démolition concerne un bâtiment qui date de 1985 dont l'affectation comme bureau ne correspond plus aux attentes actuelles de ce quartier et dont la transformation imposerait de fortes contraintes en termes d'habitabilité et d'architecture ;

Considérant que le nouveau bâtiment s'inscrit dans l'alignement existant des autres bâtiments le long du boulevard, que cette implantation permet de maintenir une cohérence sur cet aspect ;

Considérant qu'une démolition / reconstruction permet d'obtenir de meilleures qualités d'habitabilité des logements en termes d'éclairage naturel, de ventilation, d'aménagement des pièces, de verdurisation, etc. ;

Considérant que, vu l'aspect porteur des façades, une réhabilitation qualitative en logements n'est pas possible ;

Considérant que l'implantation en sous-sol et hors sol s'inspire de l'implantation existante, mais que le gabarit proposé dépasse d'un et ponctuellement de deux étages le gabarit existant ;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit :

- vu l'implantation à proximité du bâtiment voisin situé place Saint-Lambert et dès lors la faible distance entre façades (entre 7.15m et 17.86m),
- vu l'affectation principale en logement et le gabarit de R+2+T de ce bâtiment, et vu le gabarit du bâtiment en face de gabarit R+1+T,
- vu l'effet écrasant du projet côté placette,
- considérant de ce qui précède, qu'il y a lieu de réduire considérablement le gabarit et

de supprimer le 4^e étage à partir de l'axe C vers la place Saint-Lambert, de supprimer les appartements aux 5^e et 6^e étages à partir de l'axe C vers la place Saint-Lambert ;

- considérant que la rehausse prévue le long du boulevard est envisageable étant donné la distance entre la limite parcellaire et la façade arrière (8.39m), le recul de +/- 2.90m du 5^e étage à l'arrière, la taille réduite de la rehausse (partiellement +/-1.60m et partiellement +/-4.70m) et le recul en façade avant, **marquant clairement le gabarit principal comme R+4+étage en recul** ;
- considérant en effet qu'actuellement, ce tronçon du boulevard est très homogène en termes de gabarit (R+3+T) et que le gabarit principal proposé de R+4+T nécessite que des rehausses partielles (entre un demi-niveau et un niveau complet implanté en recul) et limitées (en terme de superficie) par rapport aux hauteurs de corniche actuelles le long du boulevard ; que dès lors l'homogénéité en termes de gabarit n'est pas interrompue, ce qui est important de rappeler pour tout futur dossier de transformation ;
- considérant qu'une rehausse plus prononcée (entre un et deux étages par rapport au gabarit existant) est prévue sur l'angle du nouveau bâtiment ; qu'elle est envisageable étant donné la distance entre cette rehausse et les voisins, la taille et la superficie réduite de celui-ci, le fait que le dernier étage présente de grands reculs, que le dernier étage ne concerne que le deuxième niveau d'un duplex et que cette intervention permet de marquer l'angle sur la placette ;
- considérant que le gabarit proposé (entre R+4 et R+6+T) se réfère au gabarit du bâtiment récemment rénové n°34 ;

Considérant que l'architecture du bâtiment est contemporaine et présente des accents verticaux pour alléger l'esthétique ; que les élévations 2 et 3 doivent néanmoins être revues afin de diminuer leur caractère massif (suppression des appartements tel que décrit ci-avant) ; qu'il y a également lieu de revoir l'esthétique des façades arrière aux étages 5 à 7 et de leur donner un traitement plus recherché en cohérence avec les autres façades le long du boulevard ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier l'accès au garage et plus précisément de:

- supprimer l'accès en zone latérale,
- prévoir l'accès en sous-sol dans le volume principal du bâtiment,

Considérant en effet que la zone latérale gauche est actuellement très peu qualitative (entrées aux parkings et zone asphaltée entre les deux bâtiments) ; que vu la très haute densité du projet (rapport plancher / sol de 2.7), il y a lieu de renforcer le plus possible le caractère vert des abords et dès lors de prévoir une nouvelle zone verdurisée latérale ;

Considérant en plus que le volume proposé pour l'accès au garage ne présente pas de plus-value au niveau architectural et crée un déséquilibre ;

Considérant que la toiture du garage en intérieur d'îlot sera verdurisée avec une toiture verte intensive, ce qui améliore les qualités paysagères ;

Considérant que l'entrée/sortie au parking se fait via une seule rampe ; que la largeur de l'entrée carrossable en zone de recul n'est pas suffisante pour permettre aux habitants d'attendre sur le site même en cas d'une entrée / sortie simultanée ; qu'il y a moyen d'élargir l'accès carrossable afin de permettre à une voiture d'attendre sans devoir bloquer la piste cyclable et le trottoir ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie est sous-dimensionnée par rapport aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, mais que le bassin d'orage respecte celles du règlement communal d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter le nombre de studios et d'appartements de type 1 chambre et dès lors de diminuer le nombre de logements (réduire le nombre d'appartements de 5 unités suite

à la diminution de gabarit et diminution supplémentaire du nombre de logements suite à une répartition modifiée en supprimant de préférence des studios) ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout impact du projet sur les flux souterrains et de limiter ainsi le risque d'inondation et/ou de tassement aux abords du projet ; qu'il est donc exclu d'utiliser un système de pompage, de connecter le drain à un collecteur ou de rejeter les eaux drainées dans les eaux de surface ;

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

- démontrer, à l'aide d'une étude hydrologique, que l'écoulement naturel des eaux au sein de la parcelle n'est pas entravé par la construction des deux niveaux en sous-sol et que l'impact de cette construction sur les parcelles voisines est négligeable sur le plan hydrologique ;
- prévoir différents locaux vélos plus petits afin d'augmenter l'utilisation et le contrôle ;
- supprimer le 4^e étage à partir de l'axe C vers la place Saint-Lambert ;
- supprimer les appartements aux 5^e et 6^e étages à partir de l'axe C vers la place Saint-Lambert ;
- diminuer le caractère massif des élévations 2 et 3 (suppression des appartements tel que décrit ci-avant) ;
- revoir l'esthétique des façades arrière aux étages 5 à 7 et de leur donner un traitement plus recherché en cohérence avec les autres façades le long du boulevard ;
- supprimer l'accès au garage en zone latérale et prévoir l'accès au sous-sol dans le volume principal du bâtiment ;
- prévoir un aménagement verdurisé pour la zone latérale de gauche ;
- élargir l'accès carrossable afin de permettre à une voiture d'attendre sans devoir bloquer la piste cyclable et le trottoir ;
- limiter le nombre de studios et d'appartements de type 1 chambre et dès lors diminuer le nombre de logements (réduire le nombre d'appartements de 5 unités suite à la diminution de gabarit et diminution supplémentaire du nombre de logements suite à une répartition modifiée) ;
- prévoir un réseau séparatif de récupération des eaux de pluie jusqu'à la limite de la parcelle en vue d'un futur raccordement sur le réseau séparatif du boulevard de la Woluwe ;
- proposer un aménagement vert de qualité aux abords du futur bâtiment avec une variation de strates arbustives et arborées, étant donné son implantation en face d'un site Natura 2000 ;
- prévoir uniquement des espèces indigènes pour les zones de plantation autour du bâtiment et les toitures vertes ;
- adapter l'évacuation des fumées de chaudières qui surplombent l'accès principal du bâtiment afin de ne pas gêner les personnes fréquentant la terrasse du R+6 ;
- respecter les prescriptions mentionnées dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 01/08/2016.
- introduire, préalablement à tout travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, une déclaration de captage auprès du service « Eaux souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royal du 21/04/1976 règlementant l'usage des eaux souterraines ;

- empêcher l'eau de rentrer par le rez-de-chaussée lors d'inondation de surface : être étanche jusqu'à au moins 30 cm au-dessus du niveau de trottoir ;
- installer, pour la gestion des eaux souterraines, un dispositif drainant de type passif comme un tubage horizontal crépiné, drain à ciel ouvert, tranchée remblayée de matériel perméable ;
- opter pour une installation de chauffage ne nécessitant pas le stockage de matières premières (gaz) ;
- placer des couvercles étanches à l'eau pour les taques et les puits d'eau de pluie ;
- éviter les buttes dans les jardins et déblayer éventuellement de la terre pour aménager une zone de stockage d'eau, voire un étang ;
- réaliser préalablement à la démolition, un reportage photographique en collaboration avec la direction des Monuments et Sites afin d'avoir une documentation sur l'intérieur de l'immeuble ;
- vérifier la conformité au titre IV du règlement régional d'urbanisme (accès au bureau de profession libérale 1),
- vérifier la conformité à l'article 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme (toutes les surfaces de toitures doivent être prises en compte).

La direction des Monuments et Sites et la direction de l'Urbanisme s'abstiennent.

La Direction des Monuments et Sites exprime un regret concernant la démolition de cet immeuble post-moderne construit fin des années 1980 par le bureau d'architecte « A3, atelier d'architectes-urbanistes et associés », présentant des qualités architecturales intéressantes.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 444 de la séance du 21/04/2017 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/612987/2016 (2)

Localisation : Rue du Pont-Levis 55

Objet : rénover et transformer un immeuble de rapport de 3 appartements, rehausser la toiture et construire une lucarne à l'avant, construire une extension à l'arrière au dernier étage, abattre 2 arbres

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Charlotte SCHOONJANS

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

Enquête : 23/03/2017 au 06/04/2017

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - s'opposent à la création de la terrasse au dernier étage (nuisances sonores et perte d'intimité)
- favoriser la promotion des toitures vertes
- veulent que le projet prévoie 7 emplacements vélos
- mettent en doute l'accessibilité de la zone vélos
- demandent de s'assurer que la façade arrière ne dépasse pas les 3m en hauteur

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover et à transformer un immeuble de rapport de trois appartements, à rehausser la toiture, à construire une lucarne à l'avant, à construire une extension à l'arrière au dernier étage et à abattre 2 arbres;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 23/03/2017 au 06/04/2017 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la création d'une terrasse au dernier étage, l'aménagement du local vélos et la hauteur de la façade arrière ;

Considérant que le projet vise la rénovation globale de l'immeuble à l'intérieur et à l'extérieur (pose d'une isolation en façade arrière) avec des extensions prévues au dernier étage ;

Considérant que le nombre d'appartements reste inchangé, mais que la répartition est modifiée afin de créer deux appartements duplex ;

Considérant que la demande maintient suffisamment de locaux communs pour garantir de bonnes qualités d'habitabilité telles que des caves privatives et un local vélo, mais qu'il y a lieu de prévoir un local « poubelles » commun, tout en maintenant 5 emplacements pour vélos dans le sous-sol ;

Considérant qu'une partie du sous-sol se situe au niveau du rez-de-jardin ; que celle-ci sera liée à l'appartement du rez-de-chaussée, ce qui permet d'étendre l'appartement afin de pouvoir aménager une 2^e chambre, et de tirer profit du jardin ;

Considérant que l'appartement situé au 1^{er} étage sera complètement rénové ;

Considérant que l'appartement au 2^e étage sera transformé en appartement duplex avec l'étage sous combles ;

Considérant qu'une nouvelle toiture et une extension au dernier étage à l'arrière sont prévues afin d'agrandir la superficie habitable et la hauteur sous plafond ;

Considérant que ce nouveau volume à l'arrière déroge aux articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse très légèrement le profil du voisin le plus haut et le plus profond et en ce que la rehausse sous forme de lucarne est plus large que 2/3 de la façade ; que les dérogations sont acceptables vu leurs tailles réduites et l'impact minime sur les biens avoisinants ;

Considérant néanmoins que la nouvelle terrasse au 3^e étage déroge également aux mêmes articles ; qu'il y a lieu de diminuer sa superficie afin de limiter les nuisances en intérieur d'îlot et afin de diminuer l'ampleur des dérogations ;

Considérant en effet qu'il n'y a pas de terrasse de cette taille et sur ce niveau dans cet îlot ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un recul latéral de 1.90m à droite et de limiter la profondeur à 1.50m ; qu'il y a également lieu de respecter le code civil en termes de vue droites et obliques par rapport au voisin de droite (hauteur cheminée existante de 1.35m insuffisante) ;

Considérant que la nouvelle lucarne en façade avant déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur ; que peu de bâtiments présentent des lucarnes en toiture en façade avant ; que cette dérogation est néanmoins acceptable vu le retrait de +/- 1.00m par rapport au plan de la façade, tel que dessiné sur le plan du 3^e étage ;

Considérant néanmoins qu'il y a différentes incohérences entre plans, coupes et façade (retrait de la lucarne au plan ne correspond pas au retrait en coupe, raccord entre corniche et nouvelle toiture pas représenté en façade), qu'il y a lieu de les corriger ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1.00m par rapport à l'alignement de la façade pour la lucarne à l'avant ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine à condition de :

- prévoir un local « poubelles » commun, tout en maintenant 5 emplacements pour vélos dans le sous-sol ;
- prévoir un recul latéral de la terrasse de minimum 1.90m à droite et de limiter la profondeur à 1.50m
- respecter le code civil en termes de vue droites et obliques pour la nouvelle terrasse

par rapport au voisin de droite (hauteur cheminée existante insuffisante) ;

- prévoir un recul de 1.00m par rapport à l'alignement de la façade pour la lucarne à l'avant ;
- corriger les incohérences dans les plans ;

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 et à l'article 12 du titre III du règlement communal d'urbanisme sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 444 de la séance du 21/04/2017 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/604690/2016 (3)

- Localisation : Avenue des Gémeaux 3
- Objet : régulariser la rehausse de la toiture, supprimer le garage, rehausser et étendre l'annexe latérale et construire une lucarne à l'avant 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 Milano et Marija BIKOV-STOJANOVA
- Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
dérogation à l'art.12 du titre III du RCU (hauteur lucarne)
- Enquête : 23/03/2017 au 06/04/2017
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - il est du devoir de la commission de concertation de maintenir la cohérence architecturale du quartier
- la décision de la commission de concertation entrainera un précédent pour l'ensemble du quartier
- plaident pour que la commune mette en place un règlement spécifique à l'échelle du quartier des Constellations
- souhaitent que la commission de concertation obtienne des garanties quant à la non-utilisation de la zone de recul en zone de stationnement

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 et que la demande est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la rehausse de la toiture, à supprimer le garage, à rehausser, à étendre l'annexe latérale et à construire une lucarne à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2017 au 06/04/2017 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional en ce que la toiture dépasse en hauteur le profil du voisin de gauche ; qu'en effet, la toiture a été rehaussée sans permis préalable pour permettre d'y installer une nouvelle sous-toiture et une isolation plus importante ;

Considérant que si le principe d'isoler et de rehausser très légèrement la hauteur de la toiture (10cm) est acceptable, le fait de créer une rupture au niveau de la corniche ne l'est pas ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir cet aménagement et d'aligner les gouttières avec celles

du voisin de gauche ;

Considérant que le garage existant est étendu vers l'arrière, pour pouvoir créer un local dénommé « garage » à l'avant et un nouveau bureau à l'arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que la maison fait partie du quartier des Constellations, constitué d'un ensemble de maisons de style traditionaliste construites fin des années '50 par les architectes du groupe ALPHA ; que ce quartier présente une typologie particulière d'ensemble, dont il convient de conserver la cohérence ;

Considérant que la demande prévoit néanmoins la suppression du garage existant, étant donné que la profondeur de la pièce dénommée « garage » en situation projetée est réduite à 3.05m ;

Considérant que la suppression du garage peut être acceptable vu qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et vu l'offre de stationnement dans le quartier ; que le maintien d'un local réduit pour rangement / vélos peut être envisagé ; que néanmoins, il y a lieu de supprimer tout accès carrossable en zone de recul ;

Considérant en effet que les règlements régional et communal d'urbanisme imposent la restitution en jardin planté de plein terre ; qu'aucune dérogation n'a été demandée, ni motivée et que dès lors, les dérogations à l'article 11 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal d'urbanisme ne peuvent être accordées ;

Considérant que la demande prévoit également la rehausse de l'annexe latérale ; que cette rehausse n'est pas acceptable étant donné la rupture de symétrie avec la maison voisine de gauche ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de préserver l'harmonie du quartier par le maintien d'une très grande cohérence en matière de hauteurs de corniche et de toiture ;

Considérant qu'une lucarne est prévue en façade avant ;

Considérant que même si la lucarne ne présente qu'une faible dérogation aux prescriptions urbanistiques du règlement communal (art.12 du titre III), elle constitue un élément étranger dans le quartier ; que dans tout le quartier, seulement une lucarne en façade avant a été autorisée en 2009 ; que le Collège des bourgmestres et échevins et la commission de concertation se sont toujours opposés à sa construction dans leurs avis respectifs du 23/07/2009 et du 30/06/2009 ;

Considérant que récemment, deux lucarnes en façade ont également été refusées dans le même quartier (clos de la Licorne – PU 561.683 et avenue du Sagittaire – PU 564.079) dans un souci de préservation de la typologie du quartier vue depuis l'espace public ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine à condition de :

- supprimer la lucarne en façade avant,
- prévoir un raccord harmonieux avec la toiture du voisin de gauche (hauteur gouttière identique),
- supprimer la rehausse de l'annexe latérale,
- modifier la destination « garage » en « local rangement / vélo », supprimer tout accès carrossable à la zone de recul et prévoir des plantations en pleine terre, continuer le petit muret devant en maintenant éventuellement un accès pour vélos d'une largeur maximale de 1.20m.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée. Les dérogations à l'art.11 du titre I du règlement régional d'urbanisme (aménagement de la zone de recul) et à l'art.12 du titre III du règlement communal d'urbanisme sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 444 de la séance du 21/04/2017 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/591771/2016 (4)

Localisation : Avenue A.J. Slegers 192
Objet : régulariser les modifications apportées aux logements de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : 1 du 09/09/1949
Lotissement : néant;
Demandeur : Madame Mariane BERTRAND
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)
Enquête : 23/03/2017 au 06/04/2017
Plaintes/Remarques : 1
Argumentation : - nous trouvons dommage que le propriétaire ne profite pas de cette demande pour réaliser des améliorations (esthétique, amélioration énergétique...)

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 régulariser les modifications apportées aux logements de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'une dérogation à l'article 6 du titre I du même règlement ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 23/03/2017 au 06/04/2017 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant qu'un précédent permis (référence : 9505) a été délivré en date du 16/02/1959 ;

Considérant que ce permis visait la construction d'un immeuble mitoyen (R+ 3 + combles) comprenant 4 logements ;

Considérant que le présent permis vise à régulariser l'ensemble des travaux réalisés sans permis d'urbanisme préalable à savoir :

- Au sous-sol : la structure des caves a été modifiée, deux buanderies ont été aménagées et une cour anglaise a été aménagée dans la zone de recul de l'immeuble ;
- Au rez-de-chaussée : le garage a été supprimé, l'espace « cabinet médical » a été transformé en un appartement 2 chambres avec bureau et une extension a été réalisée en façade arrière ;
- Au 1^{er} étage : la terrasse arrière existante a été fermée ;
- Au 2^e et 3^e étage : pas de changement ;

- Au 4^e étage : une terrasse couverte a été aménagée et la façade arrière a été reculée ;
- Au niveau des combles : une lucarne supplémentaire a été rajoutée dans le versant arrière de la toiture.

Considérant que le logement aménagé au rez-de-chaussée se compose d'un hall, d'un bureau, d'une cuisine, d'une salle de bain, d'un sanitaire, d'un espace rangement, d'un séjour ainsi que de deux chambres ;

Considérant qu'une extension a été aménagée en façade arrière ;

Considérant que cette construction déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes et à l'article 6, titre I du même règlement en ce que le profil existant dépasse également le profil des deux constructions voisines ;

Considérant que la façade arrière ainsi que les châssis ont été conservés sans tenir compte de l'extension ;

Considérant que cette configuration implique qu'il existe des châssis intérieurs donnant sur un volume intérieur ;

Considérant que cette solution ne garantit pas une bonne ventilation des locaux ;

Considérant que ni le séjour, ni la chambre n°1 ne possède de châssis donnant directement vers l'extérieur ;

Considérant que cette situation entraîne un manque de lumière naturelle pour le logement ;

Considérant que le garage a été supprimé et remplacé par une chambre ;

Considérant qu'il constituait le seul emplacement de parking pour l'immeuble de 5 logements ;

Considérant qu'un bureau a été aménagé pour le logement ;

Considérant que de façon générale, la configuration du logement du rez-de-chaussée ne propose pas une habitabilité optimale ;

Considérant que la régularisation du logement n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant qu'il s'indique d'aménager la zone de recul en jardin planté, conformément aux prescriptions urbanistiques ;

Considérant qu'aucun local vélo, ni de parkings communs n'existent actuellement pour l'immeuble (5 logements) ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit également de revoir la configuration du logement du rez-de-chaussée en tenant compte d'un local commun vélo/poussette en façade avant et un aménagement plus qualitatif (accès à la salle de bains, éclairage, ...) ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable moyennant une nouvelle proposition de configuration pour l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse existante au premier étage a également été fermée ;

Considérant que les châssis de la façade arrière ont été maintenus ;

Considérant que ce choix implique une mauvaise ventilation des pièces (chambres et cuisine) et engendre une perte de lumière naturelle ;

Considérant que cette transformation n'améliore pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que cette régularisation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer le châssis placé et de revenir à une terrasse ouverte ;

Considérant de plus que cet appartement ne possède pas d'espace extérieur ;

Considérant que la terrasse existante au 4^e étage a également été recouverte ;

Considérant que les châssis d'origine ont également été conservés ce qui implique un problème de ventilation et d'éclairage naturel ;

Considérant de plus que l'extension réalisée déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car elles n'améliorent pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant qu'il s'indique donc de supprimer la couverture de la terrasse, de revenir à la terrasse d'origine et d'offrir au logement un espace extérieur ;

Considérant que la façade arrière au niveau des combles arrière a été prolongée vers le jardin ;

Considérant qu'une lucarne supplémentaire a été ajoutée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que cette lucarne déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elle se situe à moins de 1m des limites mitoyennes ; qu'elle dépasse également la largeur maximale autorisée par les règlements urbanistiques communal et régional ;

Considérant que cette lucarne vise à éclairer un espace grenier ; que l'ajout d'une lucarne n'est donc pas justifié et que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'une cour anglaise a été aménagée en zone de recul pour éclairer la buanderie ; que cet aménagement est peu qualitatif et non conforme aux prescriptions urbanistiques ;

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

- revoir et améliorer la configuration du logement situé au rez-de-chaussée ;
- aménager un local vélo/poussette commun pour l'ensemble des occupants au rez-de-chaussée ;
- supprimer la cour anglaise en zone de recul et refaire un jardin de pleine terre ;
- supprimer l'accès carrossable en zone de recul, refaire un muret en moëllons, aménager la zone de recul en jardin de pleine terre plantée ;
- supprimer la couverture de la terrasse au premier étage ;
- supprimer la véranda au quatrième étage ;

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'extension réalisée au rez-de-chaussée arrière sont acceptées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 444 de la séance du 21/04/2017 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/603489/2016 (5)

Localisation : Rue des Florales 11

Objet : construire trois lucarnes en toiture, modifier la pente de toiture et aménager le grenier, créer un escalier intérieur, supprimer l'escalier extérieur

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPAS numéro 11
AR du 24/12/1958
Lotissement : néant;

Demandeur : Madame Katarina SKACANIOVA

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)
Dérogation à l'art.12 du RCU

Enquête : 23/03/2017 au 06/04/2017

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°11 et qu'elle n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire trois lucarnes en toiture, à modifier la pente de toiture pour aménager le grenier, à créer un escalier intérieur et à supprimer l'escalier extérieur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2017 au 06/04/2017 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande prévoit la création d'une chambre supplémentaire sous combles en créant un nouvel escalier entre le 2^e étage et les combles, afin de disposer d'un accès aisé et de permettre une utilisation plus optimale de cet espace sous toiture ;

Considérant néanmoins que la hauteur sous plafond et la superficie de cet étage seront augmentées en modifiant la toiture et en créant des lucarnes ;

Considérant en effet que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n° 11 en ce que :

- La pente du versant latéral de la toiture est supérieure à 40°,
- Le faîte du versant latéral de la toiture est à une distance inférieure à 4m en arrière du front de bâtisse ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme en ce que :

- La hauteur des lucarnes dépasse le maximum autorisé (2.31m au lieu de 1.25m) ;

Considérant que la nouvelle pente de toiture et les nouvelles lucarnes ne s'intègrent pas dans le

cadre bâti ; que l'ensemble des toitures des immeubles de ce plan particulier d'affectation du sol présente une homogénéité qu'il y a lieu de maintenir afin de conserver une cohérence au sein de ce quartier en respectant les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ; qu'il n'est donc pas opportun d'y déroger ;

Considérant que plusieurs lucarnes sont déjà présentes dans le quartier, mais que la création de telles lucarnes et de surcroît au nombre de trois, présentant des dérogations si importantes en termes de hauteur et conçues de manière peu qualitative (esthétique, matériaux, implantation sans recul, partie vitrée limitée,...) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'une chambre supplémentaire peut s'envisager sans modification de toiture et en réduisant le nombre de lucarnes ainsi que leur taille ;

Considérant que la demande prévoit également de supprimer l'escalier extérieur qui lie le jardin avec la terrasse du 1^{er} étage, et d'agrandir la superficie en augmentant la profondeur de 0.80m à 1.40m ;

Considérant que la porte d'accès à la terrasse sera condamnée et que des bacs à plantes sont prévus pour respecter les prescriptions du code civil en termes de vues ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine à condition de :

- supprimer les lucarnes en façades avant et arrière,
- supprimer la modification de la pente de toiture.

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme est acceptée pour la lucarne en retrait en façade latérale

Les dérogations au plan particulier d'affectation du sol sont refusées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 444 de la séance du 21/04/2017 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/611979/2016 (6)

Localisation : Rue du Zéphyr de 26 à 28

Objet : régulariser les modifications apportées à la façade avant, la suppression du commerce, démolir les extensions arrières et étendre le rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Laurent DIHO

Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la façade avant, la suppression du commerce, à démolir les extensions arrière et à étendre le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que le projet, en application de l'article 207 §1.al4 du code bruxellois d'aménagement du territoire (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire), est soumis à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'avant 1932 ;

Considérant que le magasin du rez-de-chaussée a été supprimé ;

Considérant que les extensions du rez-de-chaussée arrière seront également supprimées ;

Considérant qu'une nouvelle extension sera prévue ;

Considérant que cette extension prolongera l'espace salle à manger et abritera un séjour de 17 m² ;

Considérant que l'extension ne dépassera pas le voisin mitoyen le plus profond ni le voisin mitoyen le moins profond de plus de 3m ;

Considérant que le nouveau volume sera donc conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des transformations intérieures seront réalisées à chaque niveau afin de réorganiser les différents espaces ;

Considérant qu'une isolation extérieure sera placée en façade arrière afin d'améliorer les

performances énergétiques de l'immeuble ;

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

Considérant que la demande vise également à régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que cette lucarne a été construite avant 1935 ;

Considérant dès lors que la lucarne a été aménagée avant l'application du règlement régional d'urbanisme et avant l'application du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble semble toujours dater de l'origine de construction de l'immeuble ;

Considérant néanmoins que les châssis présents en façade avant ne sont plus les châssis d'origine ;

Considérant en effet que les divisions ainsi que le matériau ont été modifiés ;

Considérant que les châssis placés dénaturent l'esthétique de la façade avant ;

Considérant qu'il s'agit pour rappel d'un immeuble datant d'avant 1932 ;

Considérant que la majorité des habitations existantes le long de la rue du Zéphyr datent des années 30 ;

Considérant que certaines habitations présentent encore leur façade d'origine (châssis) ;

Considérant qu'il est important de maintenir une certaine cohérence architecturale dans la rue ;

Considérant que les châssis placés ne participent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il s'indique de revenir au dessin des châssis d'origine (divisions, bois, couleur blanche, ...)

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine à condition de remplacer les châssis existants placés en infraction par des nouveaux châssis respectant le dessin des châssis d'origine.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 444 de la séance du 21/04/2017 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/611285/2016 (7)

Localisation : Avenue Albertyn 71

Objet : démolir un garage et construire une maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone mixte

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.P.R.L. LUDOVIC THIENPONT représentée par Monsieur Ludovic
THIENPONT

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 : 23/03/2017 au 06/04/2017

Plaintes/Remarques : 9

Argumentation :

- le projet ne s'intègre pas du tout dans la continuité du bâti existant
- la toiture plate en terrasse entrainera des nuisances sonores et des pertes d'intimité
- mettent en doute l'utilisation d'un tel bien comme maison unifamiliale
- demandent des garanties quant à la sauvegarde de l'arbre présent sur le terrain voisin
- le gabarit projeté est trop imposant pour une parcelle aussi étroite
- rappellent le refus de la commission de concertation d'accorder les dérogations demandées pour l'immeuble n°69
- le balcon au R+1 (70cm au lieu de 1,90m) ne devrait pas être accepté
- la demande dépasse de plus de ¾ la profondeur totale du terrain
- la petite cour du n°120 sera encore plus privée d'ensoleillement

Avis :

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

Considérant que la demande vise à démolir un garage et à construire une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2017 au 06/04/2017 et que neuf lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la volumétrie, l'esthétique, les

terrasses, l'ensoleillement et l'arbre voisin ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle avec beaucoup de contraintes en termes de :

- gabarit (gabarits voisins très différents),
- parcelle (parcelle peu profonde proche de l'angle boulevard Brand Whitlock – avenue Albertyn) ;

Considérant que le programme d'une maison unifamiliale permet de limiter au maximum le volume construit ; qu'en effet, le projet est conçu de manière à éviter au maximum des dérogations aux réglementations urbanistiques ou au code civil en prévoyant des reculs, des retraits et une profondeur limitée ;

Considérant que pour rappel, un permis d'urbanisme avait été accordé le 17/02/2011 concernant l'immeuble n°69 et la démolition du garage n°71 en proposant un ensemble comprenant au total cinq logements et trois emplacements de parking et ce après plusieurs modifications apportées au projet initial;

Considérant que ce permis d'urbanisme a été finalement mis en non-valeur et qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 04/08/2016 pour l'extension et la division de la maison voisine n°69 en trois logements ;

Considérant que le présent projet supprime la dent creuse existante tout en ne créant qu'une seule unité de logement ;

Considérant que la demande prévoit une construction contemporaine et sobre en intégrant quelques références des constructions voisines (bow-window, balcon en façade, façade en briques, éléments verticaux, etc) ; que l'entrée se fait via une entrée cochère et qu'une verrière en toiture au-dessus du garage permet un apport de lumière naturelle ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de limiter l'utilisation de trop de matériaux sombres (tels que les châssis anthracite et les briques grises) et de proposer une façade alternative plus claire et avec une transition plus douce entre les deux hauteurs de corniche en façade avant (limiter le dépassement de gabarit à l'avant) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet prévoit une construction sur toute la profondeur de la parcelle ; que cette dérogation est acceptable pour les motifs suivants :

- les murs de jardins ne seront pas rehaussés,
- une toiture verte intensive et inaccessible est prévue sur une grande partie de la toiture plate du garage,
- actuellement, le terrain est également construit sur sa totalité ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur et la profondeur de la construction ; que les dérogations sont acceptables pour les motifs suivants :

- les dérogations sont minimales et ponctuelles (dépassement de 65cm par rapport au profil le plus profond du n°69 à l'arrière aux étages sur une largeur de 2.60m, dépassement en profondeur et hauteur au 5^e étage pour ce qui concerne la toiture intensive et une partie de la chambre, léger dépassement en hauteur de la terrasse au dernier niveau),
- le mur mitoyen avec le voisin au n°69 n'est pas rehaussé,
- la hausse du mur mitoyen avec le voisin situé au boulevard Brand Whitlock n°120

est limitée à 3m et est conforme aux prescriptions urbanistiques,

- le retrait latéral de 3m par rapport aux voisins de droite ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de supprimer la toiture verte intensive au 5^e étage afin de limiter la hauteur de la construction à l'arrière ;

Considérant que la demande prévoit des terrasses aux 1^{er} et 3^e étages et une toiture terrasse au dernier étage ; que des terrasses ont été autorisées aux différents étages dans le projet voisin (n°69) ; qu'étant donné l'affectation comme maison unifamiliale et la taille réduite de la terrasse au 3^e étage, ces terrasses peuvent être acceptées ;

Considérant que la terrasse en toiture est réduite afin de s'inscrire dans le volume constructible, à rue, et le long d'un pignon existant ; que les prescriptions du code civil sont respectées ; que les parties non accessibles sont prévues en toiture verte ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine à condition de :

- proposer une façade alternative plus claire et étudier la possibilité de prévoir une transition plus douce entre les deux hauteurs de corniche en façade avant (limiter le dépassement de gabarit à l'avant et limiter l'utilisation de trop de matériaux sombres tels que les châssis anthracite et les briques grises souris),
- supprimer la toiture verte intensive au 5^e étage afin de limiter la hauteur de la construction à l'arrière.

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 sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 444 de la réunion du vendredi 21/04/2017 à 16h00

Demande permis d'environnement (8)

Localisation : avenue Heydenberg 96
Objet : exploitations de nouvelles installations
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
Demandeur : Monsieur Kamen CEKOV
Motifs : nuisances potentielles : bruit-odeurs
Enquête : 12/03/2017 au 27/03/2017
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à exploiter une buanderie avec nettoyage à sec, un réservoir d'air comprimé, un appareil à vapeur et des installations de refroidissement ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle exploitation ;

Considérant que l'enquête publique du 12/03/2017 au 27/03/2017 n'a donné lieu à aucune plainte ;

AVIS FAVORABLE à condition:

- De se mettre en conformité avec les conditions de l'avis du SIAMU du 5/10/2016 (réf.CI.2000.1515/3/CD/dd) ;

Bruxelles-Environnement rappelle qu'une reconnaissance de l'état du sol (RES) doit être introduite auprès de ses services minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du permis d'environnement, à savoir : 27/06/2017.