

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 09h00

**Demande de permis de lotir PLFD1696454 (1)**

Localisation : Rue Dries 34 - 40 Roodebeek 209 - 239

Objet : Développer un projet de logement et rétrocéder une partie de la parcelle à la commune

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n° 14bis Roodebeek-Dries

Demandeur : SOCIETE BRUXELLOISE DE GESTION DE L'EAU

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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : 58

Argumentation :

- la principale problématique soulevée par ce projet reste la mobilité et son corolaire, la pression du stationnement
- demandent la diminution de la densité du projet
- demandent la modification de l'entrée et sortie du parking
- il conviendrait de prévoir l'aménagement d'un espace vert
- demandent l'option de construire des maisons unifamiliales
- demandent des logements accessibles aux ménages à revenus moyens
- demandent le refus du permis de lotir
- on trouve des erreurs, des imprécisions, des contradictions dans les documents mis à disposition pendant l'enquête publique
- prévention des risques d'inondation et utilisation de l'eau de pluie
- le rapport d'incidences n'est pas du tout objectif

Avis :

Attendu que le demandeur a confirmé en séance sa volonté de modifier sa demande de lotissement, la commission de concertation n'émet pas d'avis.

**AVIS REPORTE**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 10h15

**Demande de permis d'urbanisme PUFD1697673 (2)**

- Localisation : Avenue des Pléiades 71
- Objet : Transformer un immeuble de bureaux en un immeuble de 80 logements
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur : S.C.A. INCLUSIO
- Motifs : application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
- Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - quelles sont les garanties que le promoteur offre pour respecter l'affirmation « loyers abordables »  
- pourquoi n'y a-t-il pas des panneaux photovoltaïques prévus ?

Avis :

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

Considérant que le bien se situe également dans un périmètre d'intérêt régional (Reyers- zone levier 12) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/2015;

Considérant que le bien est délimité au Nord par l'autoroute E40 et au Sud par l'avenue des Pléiades ; qu'il se situe au centre d'un ensemble de 5 immeubles de style post-moderniste construits dans les années 1990 ;

Considérant que la demande vise à :

- Transformer un bâtiment de bureaux en un bâtiment de 80 logements (à loyers abordables) ;
- Maintenir le parking en sous-sol (144 places) ;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du P.R.A.S. ;

Considérant que le rapport d'incidences a été notifié complet au demandeur en date du 15/07/2019 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 147 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, demande soumise à rapport d'incidences en vertu de l'annexe B) -rubrique 28) : *toute modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) ;*

Considérant qu'une seule réclamation a été introduite pendant l'enquête publique et qu'elle portait sur :

- Le fait de savoir quelles seraient les garanties pour que le promoteur respecte le fait qu'il s'agisse de logements à loyer abordable ;
- Le fait d'implanter des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment vu le nombre de m<sup>2</sup> existants, ce qui permettrait de diminuer la facture énergétique du bâtiment, et favoriserait de ce fait les loyers abordables ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 11/03/2019 (ses réf. T.1996.0995/7/APM/dl) favorable à conditions (12 conditions à respecter);

Considérant que le bâtiment existant est vide depuis janvier 2016 ; qu'il est implanté au centre des 4 blocs d'immeubles ( A,B,C et D) sous la forme d'un L couché ;

Qu'il présente un gabarit de R+6+T pour le bâtiment principal et un gabarit de R+5+T pour le retour, sur 2 niveaux de parking en sous-sol ;

Que la demande vise donc à réaffecter cet immeuble en 80 logements répartis comme suit :

- 18 studios ;
- 18 appartements d'1 chambre ;
- 32 appartements de 2 chambres ;
- 11 appartements de 3 chambres ;
- 1 appartement de 4 chambres ;

Considérant que le pourcentage d'appartements dévolus à 1 voire 2 personnes (studio et appart 1 ch.) est de 45%, d'appartements de 2 chambres est de 40%, d'appartements de 3 chambres est de 13,75% et d'appartements de 4 chambres est de 1,25% ;

Considérant que les superficies moyennes des appartements varient de 44,15m<sup>2</sup> pour les studios à 127,86m<sup>2</sup> pour l'appartement 4 chambres (69,12m<sup>2</sup> pour les apparts 1 chambre ; 86,4m<sup>2</sup> pour les apparts 2 chambres et 109,95m<sup>2</sup> pour les apparts 3 chambres) ;

Considérant que le sous-sol offrira 144 emplacements de parking (en lieu et place des 154 actuellement présents) répartis en 66 emplacements au sous-sol -1 et en 78 emplacements au sous-sol -2 avec 4 emplacements PMR (3 au -2 et 1 au -1);

Considérant qu'il y a lieu de préciser sur les plans du sous-sol -1 et -2 où se trouvent les emplacements pour PMR ;

Considérant que 10 emplacements de parking sont également prévus à ciel ouvert du côté du Clos du Lynx (autoroute E40) en lieu et place des 13 emplacements existants;

Considérant que le nombre total d'emplacements de parking passe ainsi de 167 (154+13) à 155 (145+10) ;

Que les travaux prévus pour transformer cet ancien immeuble de bureaux en logements visent principalement à :

- cloisonner les plateaux intérieurs afin de créer les différentes unités d'appartements ;
- maintenir les trémies de circulations verticales intérieures (en supprimant un ascenseur pour y installer une trémie technique) ;
- maintenir les menuiseries existantes en aluminium thermolaqué vu leur parfait état de fonctionnement, et leur très bon niveau d'étanchéité à l'eau et à l'air ; seulement dans certaines parties fixes des ouvrants seront intégrés ; les vitrages y intégrés auront les mêmes caractéristiques réfléchissantes que les vitrages conservés ;
- effectuer des carottages ponctuels nécessaires dans les dalles (système hourdis) pour faire passer les canalisations des sanitaires ;
- réutilisation des passages des conduits aérauliques des anciens bureaux pour y installer les nouveaux conduits aérauliques des logements ;
- maintenir tous les autres éléments de façade tels quels étant donné le système constructif existant ;

Considérant que le projet se limite à une simple réaffectation ; qu'il y a lieu d'améliorer considérablement la viabilité des logements en termes de vis-à-vis, d'espaces privatifs, de luminosité, d'espaces intérieurs et extérieurs, de locaux communs ...

Considérant que le projet suscite plus précisément les remarques suivantes :

- Les limites de propriété se situent au ras des façades pour un grand nombre de logements. Ces logements dépendent à 100% des servitudes en ce qui concerne la lumière, l'entretien, le nettoyage et même le fait de pouvoir ouvrir les fenêtres, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Il existe un grand problème de vis-à-vis entre les différents immeubles et affectations ;
- L'implantation de plusieurs logements donnant exclusivement sur des parkings, des rues très bruyantes ou sur la ventilation de tout le sous-sol (parking), ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Il y a très peu d'espaces communs pour compenser les superficies réduites des logements privatifs ;
- L'aménagement des abords ne présente pas suffisamment d'améliorations pour pouvoir participer aux besoins suscités par la nouvelle fonction de logement ;
- Le non-respect des normes minimales d'éclairage naturel n'est pas acceptable vu le nombre d'appartements concernés et la taille de la dérogation,
- Il y a un nombre élevé de logements très sombres (par exemple : cuisine sans lumière directe)
- Les plans présentent trop de couloirs et de logements monoface ;
- Le nombre de studios et appartements 1 chambre est trop élevé ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, deux entrées permettent d'accéder au bâtiment, soit l'entrée du côté de l'avenue des Pléiades via la cour *d'honneur*, soit l'entrée du côté du Clos du Lynx ;

Considérant qu'à côté du hall d'entrée principal se situent le local poussettes, le local pour l'agence immobilière sociale, 3 ascenseurs, une cage d'escalier et un local technique ;

Considérant en outre que le rez-de-chaussée accueille 10 appartements ;

Considérant que les étages +1 à +4 comprennent 12 appartements chacun (4 x 12 = 48) ;

Considérant que l'étage +6 héberge 11 appartements dont 8 duplex ;

Considérant que l'étage +7, en toiture du bâtiment principal, contient les chambres à coucher des 8 appartements duplex ;

Considérant que, de manière générale, tous les appartements sont donc desservis par un couloir central ;

Que de ce fait, la majorité des logements proposés sont mono-orientés et sans espace vers l'extérieur ;

Considérant que sur 80 logements proposés, 65 logements sont mono-orientés et exposés comme suit:

- 32 logements mono-orientés du côté de l'avenue des Pléiades/ *Cour d'honneur* dont 3 duplex ;
- 34 logements mono-orientés du côté clos du Lynx et autoroute E40 dont 3 duplex ;

Considérant que 14 logements proposent une double orientation soit côté Avenue des Pléiades et *Cour d'honneur*, soit du côté du Clos du Lynx (Autoroute E40) ;

Considérant que seulement 17,5% des logements proposés offrent une double orientation, sans pour autant être tous traversants ;

Considérant que cette proposition n'est pas acceptable, d'autant plus qu'aucun espace extérieur n'est proposé pour pallier à ce manque ;

Considérant qu'il y a lieu d'offrir plus de logements traversants ou offrant une double orientation ;

Considérant pour ce faire qu'il y a lieu d'ajouter et/ou de déplacer les circulations verticales au sein du bâtiment existant ;

Considérant encore, qu'il y a lieu d'intégrer des espaces de détente extérieurs pour quelques logements ; ceux-ci pourraient se décliner sous la forme de loggias, en creux, par rapport à la façade existante afin de conserver le style architectural présent ;

Considérant, au niveau des emplacements de vélos, que le projet propose 2 locaux vélos au niveau -1 d'une capacité respective de 75 vélos et 32 vélos ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, à côté de l'entrée à l'immeuble qui se trouve du côté du clos du Lynx, un abri pour 10 vélos est prévu ;

Considérant que les rampes d'entrée et sortie du parking sont situées à l'intersection des blocs A et B du côté du Clos du Lynx ;

Considérant qu'il n'est pas précisé dans les plans comment s'effectuera l'accès aux locaux vélos pour les cyclistes ; y aura-t-il une rampe d'accès séparée et sécurisée ? y aura-t-il un cheminement balisé pour les vélos au sein du parking commun aux 3 blocs A ,B et C ?

Considérant, au niveau de l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite, que dans l'état actuel du projet, le bâtiment ne répond pas aux critères d'accessibilité tels que définis par les titres IV et VII du R.R.U. ;

Considérant, en effet, que comme mentionné plus haut, les emplacements de parking pour PMR doivent être clairement indiqués sur les plans et répondre aux exigences des places de parking pour PMR ;

Qu'en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment en tant que tel :

- les portes menant aux ascenseurs doivent présenter un libre passage de 85cm,
- les portes d'accès doivent permettre un accès de plain-pied et une largeur de passage de 95cm ;
- les portes à double-battant doivent présenter une largeur libre d'au moins 85cm pour un battant ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que la gestion de l'eau pluviale à la parcelle permet de limiter les phénomènes d'inondations ;

Considérant que l'ajout d'une citerne serait un plus pour la gestion de l'eau et l'irrigation des potagers ;

Vu que le projet propose de garder les parkings à ciel ouvert du côté clos du Lynx ;

Considérant qu'il serait plus qualitatif pour les habitations de supprimer ce parking en faveur d'un espace paysager ;

Considérant que la parcelle se trouve sur le réseau écologique bruxellois le long d'une zone de développement & zone de liaison, conformément à l'ordonnance relative à la conservation de la nature mise à jour le 20/04/2018 ;

Considérant dès lors que l'aménagement paysager des abords est particulièrement important et devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation du bâtiment serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'agencement, l'accès, le nombre et la mixité des parkings vélos ;

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

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**  
**GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW**

---

**OVERLEGCOMMISSIE**

Proces-verbaal nr 479 van de vergadering van 27/09/2019 om 10h45

**Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PUFD/643332/2018 (3)**

- Ligging : Marcel Thiryalaan 79 - 81
- Ontwerp : Initiële aanvraag: omvormen van een bestaand kantoorgebouw in een appartementsgebouw met 145 wooneenheden, 147 parkeerplaatsen en 10 motorstaanplaatsen en herinplanten van de bestaande fitnessruimte.
- Gewijzigde aanvraag: omvormen van een bestaand kantoorgebouw in een appartementsgebouw met 123 wooneenheden (11.572m<sup>2</sup>) met een handelsruimte op het gelijkvloers (1134m<sup>2</sup>), 132 parkeerplaatsen en 11 motorstaanplaatsen en herinplanten van de bestaande fitnessruimte (gelijkvloers).
- Zonering : Gew.B.P.. : administratiegebied, langs een structurerende ruimte  
Bijzonder bestemmingsplan. : /  
Verkaveling : /
- Aanvrager : Pacification Construction Mijnheer Wim Smeets
- Motieven : afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)  
toepassing van het bijzonder voorschrift 7.3. van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken groter dan 1000 m<sup>2</sup> in administratiegebieden)  
toepassing van art. 147 van het BWRO : Handelsvestiging van een netto handelsoppervlakte groter dan 1.000m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2  
toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (wijziging of uitbreiding van de projecten die opgenomen zijn in bijlage a of bijlage b waarvoor reeds een toelating werd afgegeven of die reeds gerealiseerd zijn of d worden of die zich in de realisatiefase bevinden, die aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben)(wijziging of uitbreiding die niet voorkomt in bijlage A)  
toepassing van het bijzonder voorschrift 7.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)  
afwijking op art.5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel)  
afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers)  
toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)  
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandleig bouwwerk)



toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

Onderzoek : van 29/08/2019 tot en met 12/09/2019

Klachten/Opmmerkingen : 4

Argumenten :

- ochtend en avond reeds grote opstoppingen
- de 132 voorziene parkeerplaatsen kunnen niet voldoen aan de noden van zowel het fitnesscenter als van de bewoners
- toegangen tot de garages van Calabria I, II en III en tot de voetgangersweg garanderen
- er moeten maatregelen genomen worden tegen de achteruitgang van de voetgangers wegen
- de mogelijkheid tot privé-gebruik van de tuin moet verworpen worden

Advies :

Overwegende dat het goed zich bevindt in administratiegebied en langs een structurerende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door Regeringsbesluit van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het omvormen van een kantoorgebouw tot een appartementsgebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van de bepalingen van de artikelen 142 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):

- 28) Elke wijziging of uitbreiding van de projecten die opgenomen zijn in bijlage A of bijlage B waarvoor reeds een toelating werd afgegeven of die reeds gerealiseerd zijn of worden of die zich in de realisatiefase bevinden, die aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben (wijziging of uitbreiding die niet voorkomt in bijlage A);
- 31) Handelsvestiging van een netto handelsoppervlakte groter dan 1.000m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle gevallen van belangrijke wijziging van de handelsactiviteit als bedoeld onder 5° van artikel 4/2;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :

- Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het Gewestelijke bestemmingsplan: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- Toepassing van het bijzondere voorschrift 7.4: Wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
- Toepassing van het artikel 147, U, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): effectenverslag;
- Toepassing van het artikel 153 §2.1&3 van BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening : Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikels:
  - o 4 : diepte van de bouwwerken;
  - o 5 : hoogte van de voorgevel;
  - o 6 : hoogte van het dak;

- 10 : uitsprongen aan de gevel: meer dan 12cm uitsteken over de eerste 2,5 meter gevelhoogte, en één meter daarboven ;
- 10 : uitsprongen aan de gevel: balkons, terrassen en erkers;

Overwegende dat er 4 bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 29/08/2019 en 12/09/2019, omtrent:

- de bestaande mobiliteitsproblemen in de wijk,
- het gebrek aan parking ten opzichte van de voorziene functies,
- de achteruitgang van de voetpaden,
- het gebruik van de binnentuin als privé-tuin;

Gezien het effectenverslag toegevoegd aan deze stedenbouwkundige aanvraag, aangepast naar het huidige project en goedgekeurd op 23/05/2019;

Gezien het advies van de Brandweer van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 16/04/2019;

#### Ruimtelijke context:

Overwegende dat de site zich bevindt in een woonwijk, die eerst werd ontwikkeld als kantoorwijk ;

Overwegende dat de site gelegen is langs een belangrijke verkeersader met tweemaal twee rijstroken;

Overwegende dat er een sterke helling op de site aanwezig is;

Overwegend dat het desbetreffende perceel meer dan de helft van het bouwblok omvat:

Overwegende dat het bestaande gebouw een bouwprofiel heeft met ten eerste een sokkel van 2 bouwlagen, waarvan 1 verdieping deels onder de grond zit wegens de helling van het domein, ten tweede een lichaam van 4 a 5 bouwlagen, weggewerkt achter een grotendeels glazen façade en tot slot een teruggetrokken verdieping met hierop een hellend dak ;

Overwegende dat er in de bestaande toestand 197 parkeerplaatsen over 2 niveaus verdeeld zijn, toegankelijk via 2 inritten, symmetrisch geplaatst in de voorgevel;

Overwegende dat de binnentuin geen permeabele zone betreft, mits de parking zich hieronder bevindt, en dat er geen bufferzone voor regenwater aanwezig is ;

Overwegende dat op de eerste verdieping een fitnessclub geïnstalleerd is ;

Overwegende dat voor dit bouwblok het BPA werd ingetrokken ;

#### Reflectie project:

Overwegende dat op initiatief van de aanvrager, na het negatieve advies van de overlegcommissie van 29/06/2018, nieuwe plannen werden ontwikkeld en ingediend;

Overwegende dat het gewijzigde project zich kadert in de transformatie van de wijk, waarbij geopteerd wordt meer wooneenheden toe te laten en een gemengd programma te bekomen ;

Overwegende dat het project meer precies voorziet in de transformatie van een bestaand kantoorgebouw tot een appartementsgebouw met 16 studio's, 34 1slpk.app., 56 2slpk.app. en 17 3slpk.app, 143 overdekte parkeerplaatsen waarvan 11 uitsluitend voor motorfietsen, 155 overdekte fietsstalplaatsen voor de woningen en 28 fietsstaanplaatsen aan de buitenzijde voor de commerciële ruimte ;

Overwegende dat de totale bovengrondse vloeroppervlakte met 445m<sup>2</sup> afneemt van 15.431m<sup>2</sup> naar 14.986m<sup>2</sup> ;

Overwegende dat het huidige project een commerciële oppervlakte voorziet van 1359m<sup>2</sup> verdeeld over 3 afzonderlijke ruimten; dat deze ruimte een niveau lager ingepland wordt ingepland ten opzichte van de initiële aanvraag, waardoor de toegankelijkheid ervan verbeterd wordt;

Overwegende dat deze ruimte casco verkocht zal worden; dat kleine handelszaken, buurtvoorzieningen,... zich hier kunnen vestigen;

Overwegende dat in het initiële project het aantal studio's en eenkamerappartementen bijna 60% van alle wooneenheden inhield; dat in de huidige aanvraag dit cijfer verminderd wordt naar 41% (van 85 naar 50 wooneenheden);

Overwegende dat er in het initiële project tal van noord georiënteerd woonentiteiten waren, uitgevend op de Marcel Thiry laan; dat in de huidige aanvraag deze oriëntatie wordt verbeterd door enerzijds een nieuwe circulatie te voorzien zodat de 'centrale gang' opgeheven wordt en anderzijds met behulp van een passerellestructuur meerdere doorzontypologieën te creëren;

Overwegende dat eveneens de circulatie en de interne vormgeving van de appartementen herwerkt wordt, zodat meerdere grote entiteiten worden gecreëerd die een gunstigere oriëntatie en kwalitatievere organisatie genieten;

Overwegend dat, inzake de gevelmaterialen, de sokkel in gefrijnde natuursteen wordt vervaardigd; dat het lichaam van het gebouw in witte sierpleister wordt afgewerkt en dat de hieraan verankerde balkonstructuur bestaat uit wit architectonisch beton met witte metalen borstweringen; dat het teruggetrokken volume in witte beplating voorzien wordt;

Overwegende dat in het huidige ontwerp wordt geopteerd voor een sobere gevelexpressie, waarin verschillende witte gevelmaterialen worden verwerkt samen met licht bronzen schrijnwerk;

Overwegende dat 132 auto-, 11 motor- en 183 fietsenstaanplaatsen worden voorzien;

Overwegende dat er meer dan 1 autostaanplaats per woonentiteit wordt voorzien; dat de overige plaatsen door de handelszaken gebruikt kunnen worden;

Overwegende dat 3 parkeerplaatsen gebruikt worden voor autodeelplatformen;

Overwegende dat het aantal private bergingen in de kelder opgehoogd wordt van 27 naar 78;

Overwegende dat er niet 1 fietsstaanplaats per kamer (213) wordt voorzien; dat er in de private bergingen in de kelder eveneens fietsen gestald kunnen worden;

Overwegende dat er 2 lokalen voor huisvuil worden voorzien aan weerszijde van het gebouw;

#### Toetsing aan het GBP:

Overwegende dat administratiegebieden bestemd zijn voor kantoren en woningen en eveneens voor handelszaken waarvan de oppervlakte niet meer dan 1.000m<sup>2</sup> per project bedraagt; dat een vergroting van de vloeroppervlakte kan worden toegelaten mits SRO;

Overwegende dat het voorschrift 0.6 van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; dat het benutten van de binnentuin, alsook het toevoegen van terrassen, wenselijk is bij de functiewijziging van kantoor- naar woonfunctie;

Overwegende dat het bijzondere voorschrift 7.4 van het GBP: wijziging van het stedenbouwkundige karakter ; dat de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties dienen overeen te stemmen met het omliggende stedelijk karakter ;

Overwegende dat het goed langs een structurerende ruimte gelegen is ; dat het project ter hoogte van de Marcel Thiry laan een geringe impact heeft ; dat de aanvraag conform artikel 24 van het GBP een verbetering dient te vormen van de kwaliteit van het stedelijk landschap ;

Overwegende dat het bouwprofiel verkleind is ten opzichte van de initiële aanvraag, alsook de gevelexpressie soberder is geworden; dat het huidige project zich beter inpast in zijn omgeving;

#### Toetsing aan het GSV:

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 4 (diepte van de bouwwerken), mits de terrasconstructie een volume is dat het volume van het bestaande gebouw – reeds het diepste profiel – verder uitbreidt ;

Overwegende dat de toevoeging van de balkonstructuur aan de tuinzijde niet louter een optimalisatie van de vierkante meters inhoudt, maar dat verschillende zuid- en dus ook tuingeoriënteerde terrassen worden gecreëerd om alle woonentiteiten van een terras te voorzien;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 5 en artikel 6 (hoogte van de voorgevel en hoogte van het dak), mits het nieuwe dakvolume het bestaande volume – reeds het hoogste van de bouwblok – overschrijdt ;

Overwegende dat ten opzichte van de initiële aanvraag het teruggetrokken volume sterk gereduceerd wordt; dat het bouwprofiel bijna over de volledige oppervlakte met een verdieping verkleind wordt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 10, mits de breedte van de balkonstructuur aan de voorgevel meer dan 2/3 van de breedte van de voorgevel inneemt en er niet overal wordt voldaan aan een minimum hoogte van 210 cm tussen het voetpad en de balkonstructuur ;

Overwegende dat de toevoeging van de balkonstructuur aan de straatzijde niet louter een optimalisatie van de vierkante meters inhoudt, maar dat deze deels gebruikt wordt als passerellestructuur die de toegang tot de woonsten voorziet;

Overwegende dat deze toevoeging eveneens de vormgeving van het typische kantoorgebouw -de gesloten bouwwerk dat nauwelijks een relatie aangaat met zijn omgeving- doorbreekt; dat de terrassen van de wooneenheden een sterke interactie met de buurt aangaan;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 13, mits er geen permeabele zone is voorbehouden in het nieuwe project;

Overwegende dat de parking reeds ondergronds gevestigd is in de zone van koeren en tuinen;

Overwegende dat ten opzichte van de initiële aanvraag de afwijkingen sterk gereduceerd worden;

Overwegende dat de afwijkingen op artikels 4, 5, 6, 10 en 13 miniem en bij gevolg aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aansluiting van de westgevel met de bestaande buur een grotere laterale terugsprong moet behouden; dat het bijgevolg aangewezen is om de appartementen A4.2 en A4.1 samen te voegen tot 1 appartement met 4 slaapkamers;

Overwegende dat - uitgaande van het voorgaande - het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving 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 aansluiting van de westgevel van de 4e verdieping met de buur te herzien door de zijdelingse insprong volledig door te trekken, en de appartementen A4.2 en A4.1 samen te voegen tot 1 appartement met 4 slaapkamers.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 11h15

**Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PUFD1697881 (4)**

Localisation : Avenue du Péage 64

Objet : Démolir un immeuble d'entrepôt et une zone de parkings ;  
Construire un ensemble de 2 bâtiments comprenant des activités productives (4 unités modulables) et des logements (63) ;  
Réaliser des parkings en sous-sol (88) et un espace vert.

Zonage : P.R.A.S. : zones d'entreprises en milieu urbain

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : LEAN DEVELOPMENTS, PROJECTS & SERVICES

Motifs : application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)  
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)  
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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : 8

Argumentation :

- demandent la justification de l'acceptation des dérogations demandées
- l'avenue du Péage ne peut absorber un projet d'une telle ampleur
- présentation volontairement incomplète de la réalité (pas dans une zone calme)
- la création obligatoire de parkings souterrains ne résout en rien l'absence totale de parking en surface (visiteurs)
- la largeur de l'avenue ne permettrait pas un accès normal au site
- l'avenue du Péage subit des inondations en raison du système d'égouts insuffisant et inadapté
- l'étude d'ensoleillement est réduite à sa plus simple expression

- souhaitent des clarifications concernant les eaux récoltées et renvoyées vers les bassins d'infiltration
- la garantie de réalisation de bassins d'infiltration
- le respect des normes du RRU et du RCU concernant les volumes de rétention nécessaire à la protection du réseau d'égouttage
- maximaliser l'utilisation des eaux pluviales récoltées par les toitures
- le calcul de l'impact réel de l'ajout de 63 logements + les 4 zones de service en termes de mobilité (et non sur des projections obsolètes)
- la révision du nombre d'emplacements de stationnement ou la réduction de la densité du projet
- l'augmentation de la taille du local poubelles (futures normes de tri)

Avis :

Avis de Bruxelles Développement Urbain – Direction urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 et modifié partiellement par l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 2/05/2013 (PRAS démographique) ;

Considérant également que le bien se situe dans un périmètre d'intérêt régional (Reyers- zone levier 12) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/2015;

Considérant que la présente demande vise à :

- démolir un immeuble d'entrepôt et une zone de parkings ;
- construire un ensemble de 2 bâtiments comprenant des activités productives (4 unités modulables) et des logements (63) ;
- réaliser des parkings en sous-sol (88) et un espace vert ;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme avait été introduite auprès du fonctionnaire délégué en date du 01/07/2016 et qu'elle visait « *grosso modo* » la même demande, à l'exception qu'il y avait plus de logements (88) et qu'il y avait une unité d'activité productive en moins (3) ;

Considérant que cette demande avait été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/01/2017 au 02/02/2017 pour les motifs suivants :

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.
- application de l'article 124 du CoBAT (Permis mixte): MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;
- application de l'article 147 du CoBAT : projet soumis à rapport d'incidences ;
- application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ( COBAT ) :
  - dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article:
    - 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
  - dérogations au règlement communal d'urbanisme :
    - Titre 3, article 12: hauteur des bâtiments;

- Titre 5, article 30: mode de clôture de la zone de recul;
- application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : Permis d'environnement : 1A ou 1B ;

Considérant que 8 remarques/ plaintes et une pétition de 27 signatures avaient été introduites dans le cadre de cette enquête publique ;

Que les remarques portaient sur :

- l'incompatibilité du projet avec la zone d'entreprises en milieu urbain,
- le fait que le projet ne s'intègre pas dans son environnement bâti, et qu'il n'est pas compatible avec les autres activités ou destination de l'îlot ;
- le fait que le projet est surdimensionné ;
- la perte d'ensoleillement ; le problème de mobilité et de parking ;
- le fait que la voirie n'est pas aménagée pour pouvoir accueillir autant de personnes ;
- le nombre important d'incidences négatives ;
- les remarques en ce qui concerne la prévention des inondations, le calcul du débit de fuite et l'utilisation de l'eau pluviale ;
- le fait de demander de refuser la demande ;

Considérant l'avis partagé de la commission de concertation du 17/02/2017 :

- *AVIS DEFAVORABLE de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, de Bruxelles Environnement et de CityDev ;*
- *Bruxelles Développement Urbain – Monuments et Sites s'abstient ;*
- *AVIS PARTAGE de Bruxelles Développement Urbain -Direction de l'urbanisme :*

*« Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureaux / activité productive de biens immatériels (3020 m<sup>2</sup>) pour construire des logements (7207 m<sup>2</sup>) et un rez-de-chaussée d'activités productives (330 m<sup>2</sup>) ;*

*Considérant que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001, à l'extrémité de cette zone, le long d'une voirie en cul de sac ;*

*Considérant que l'entreprise Mercedes occupe les  $\frac{3}{4}$  de l'îlot ;*

*Considérant que le projet est conforme au plan régional d'affectation du sol ; que la conformité des affectations s'apprécie par rapport à l'ensemble de la zone d'entreprises en milieu urbain ou la majeure partie de la zone est déjà occupée par Mercedes. Par conséquent du logement ne pourra plus s'installer. Il ne reste plus que la partie de la zone d'entreprises en milieu urbain située avenue du Péage pour y construire des logements ;*

*Considérant par ailleurs, que le plan régional d'affectation du sol démographique cite explicitement cette nouvelle zone pour y mettre une densification ;*

*Considérant que le gabarit ne gêne pas les habitants situés en face ;*

*Considérant que l'aire de déchets du site Mercedes se trouve à proximité des terrasses des logements*

*Considérant que même les logements répondant au titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité, sont peu pratiques étant donné que les*

*superficies et circulations dans certains appartements et la faible largeur des séjours rendent moins praticables le fonctionnement de ces pièces ;*

*Considérant qu'il y a lieu de revoir :*

- *la localisation des logements pour familles à placer de préférence au rez-de-jardin*
- *les locaux poubelles (accès plus facile et moins éloigné des circulations verticales)*
- *les matériaux*
- *les emplacements des vélos,*
- *le nombre de parkings par logement,*
- *le nombre de logements (réduire),*
- *augmenter les superficies « activité productive » au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à rue et prévoir des entités plus grandes et plus flexibles en termes de future occupation,*
- *reculer le bâtiment à front de rue en gardant une distance minimale entre bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments). Reprendre la même profondeur de la zone de recul du bâtiment à côté (grille Mercedes),*
- *reculer le bâtiment à l'intérieur d'îlot en gardant une distance minimale entre façades des bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments),*
- *corriger et compléter les plans et les formulaires,*
- *supprimer toutes les dérogations non sollicitées*
- *prévoir une barrière acoustique et visuelle entre les logements en intérieur d'îlot et la zone d'industrie urbaine voisine,*
- *revoir les aménagements intérieurs des logements en tenant compte des remarques ci-dessus*

**AVIS FAVORABLE – Bruxelles Développement Urbain – Direction urbanisme à condition de :**

- *revoir la localisation des logements pour familles à placer de préférence au rez-de-jardin*
- *revoir les locaux poubelles*
- *revoir les matériaux*
- *revoir les emplacements pour vélos,*
- *revoir le nombre de parkings par logement,*
- *revoir le nombre de logements (réduire),*
- *augmenter les superficies « activité productive » au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à rue et prévoir des entités plus grandes et plus flexibles en termes de future occupation,*
- *reculer le bâtiment à front de rue en gardant une distance minimale entre bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments). Reprendre la même profondeur de la zone de recul du bâtiment à côté (grille Mercedes),*
- *reculer le bâtiment à l'intérieur d'îlot en gardant une distance minimale entre façades des bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments),*
- *corriger et compléter les plans et les formulaires,*



- *supprimer toutes les dérogations non sollicitées*
- *prévoir une barrière acoustique et visuelle entre les logements en intérieur d'îlot et la zone d'industrie urbaine voisine,*
- *revoir les aménagements intérieurs des logements en tenant compte des remarques ci-dessus » ;*

Considérant que cette précédente demande a été abandonnée par le demandeur et qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès du fonctionnaire délégué en date du 21/12/2018, tenant compte des remarques émises par la direction de l'urbanisme lors de la commission de concertation du 17/02/2017 ;

Considérant, dès lors, la présente demande de permis d'urbanisme qui vise à :

- démolir un immeuble d'entrepôt et une zone de parkings ;
- construire un ensemble de 2 bâtiments comprenant des activités productives (4 unités modulables) et des logements (63) ;
- réaliser des parkings en sous-sol (88) et un espace vert ;

Considérant que cette demande a été introduite dans le cadre d'une procédure mixte requérant simultanément un permis d'urbanisme et un permis d'environnement (IPE/1B/2019/1700208);

Considérant que l'accusé de réception de dossier complet pour la demande de permis d'urbanisme a été notifié au demandeur en date du 03/07/2019 ainsi que la complétude du rapport d'incidences;

Considérant que l'accusé de réception de dossier complet pour la demande de permis d'environnement a été notifié au demandeur en date du 15/03/2019 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 pour les motifs suivants :

- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :*
  - *Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.*
- *Application de l'article 124 § 2, 4° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
  - *enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;*
- *Application de l'article 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire : demande soumise à rapport d'incidences ;*
- *Application de l'article 153, §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*
  - *Dérogation au Titre I art. 8 du Règlement Régional d'Urbanisme :*
    - *Hauteur d'une construction isolée ;*
  - *Dérogation au titre I art. 10 du Règlement Régional d'Urbanisme :*
    - *Élément en saillie sur la façade (balcon) ;*

Considérant que l'enquête publique a été élargie à la commune de Zaventem située à proximité du site ;

Considérant que 8 réclamations ont été introduites pendant l'enquête publique et qu'elles portaient sur :

- Le manque de clarté concernant les eaux récoltées et renvoyées vers les bassins d'infiltrations ; le fait d'avoir la garantie de réalisation de bassins d'infiltrations et non sa compensation par des ouvrages enterrés, le fait de respecter les normes du RRU et du RCU concernant les volumes de

- réétention nécessaire à la protection du réseau d'égouttage ; le fait de maximaliser l'utilisation des eaux pluviales récoltées par les toitures ;
- Le rejet des eaux à l'égout, déjà saturé qui crée des inondations;
  - Le fait d'avoir un calcul de l'impact réel de l'ajout de 63 logements et 4 zones intégrées aux entreprises en termes de mobilité ;
  - Le fait de revoir le nombre d'emplacements de stationnement ou la réduction de la densité du projet ;
  - La problématique du stationnement en voirie qui est déjà catastrophique -entre autres pour les visiteurs; voirie en cul-de-sac ;
  - La problématique du trafic/ de la circulation et le niveau sonore qui en découle ; le non-respect de la zone 30 ;
  - Le fait de pouvoir accorder les dérogations aux articles 8, 10 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme par l'autorité compétente ;
  - Une présentation volontairement incomplète de la réalité en termes d'utilisation des zones industrielles toute proches ;
  - Le fait de revoir la taille du local poubelles afin de répondre aux futures normes de tri ;
  - Le manque de préoccupation par rapport à la sécurité du site ;
  - L'impact en termes d'ensoleillement ;
  - Le manque de concertation avec les riverains pour la nouvelle version du projet ;
  - L'impact de la construction du commerce Media Markt se trouvant juste derrière l'avenue du Péage avec autour de cet établissement trois bâtiments de cinq étages;
  - Les nuisances sonores et de poussières liées aux travaux ; la largeur réduite des trottoirs à l'emplacement des futurs travaux ;
  - La hauteur des constructions ;
  - Le fait de la vente du terrain sis au n°8 (adjacent au site de LDPS) et du cas de précédent si un projet de telle ampleur est autorisé au n°64

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 03/07/2019 ;

Vu l'avis de VIVAQUA (réf. 812941) transmis au fonctionnaire délégué en date du 16/07/2019 reprenant les différentes conditions à intégrer au permis d'urbanisme et deux plans schématiques des réseaux gravitaire et hydraulique;

Vu l'attestation du sol fournie par Bruxelles-Environnement en date du 22/10/2018 précisant que *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ;*

Considérant que le terrain qui nous occupe est situé avenue du Péage, rue en cul de sac, vu la présence de l'autoroute E40 en about, en contrebas ; que la rue du Péage est située entre la chaussée de Louvain et cette autoroute ; qu'elle est bordée de maisons unifamiliales ayant un gabarit R+T à R+2 + T et de 4 immeubles de bureaux ;

Considérant que la parcelle du projet se situe à côté du site Mercedes dont le gabarit de l'immeuble côté rue est nettement plus haut que celui des maisons d'en face (R+4+tplat);

Considérant que l'actuel bâtiment à démolir s'étend profondément en intérieur d'îlot et ne présente pas d'intérêts architectural et/ou patrimonial qui puisse justifier le maintien de celui-ci ; que sa démolition est donc acceptable ;

Considérant que le projet prévoit donc la construction de 2 bâtiments isolés situés l'un derrière l'autre:

- le premier situé à front de voirie face aux maisons sises aux n° 35 à 47 de la rue du Péage ;
- le deuxième situé plus à l'intérieur du terrain ;

Considérant que la longueur de la parcelle à l'alignement est d'environ 60 mètres et que sa profondeur moyenne est de 95 mètres ;

**Considérant en ce qui concerne le bâtiment à front de la rue du Péage :**

Qu'une zone de recul de 6,40m est prévue devant celui-ci ;

Que par rapport à la version précédente du projet, la zone de recul a été augmentée de 4,40m ; que le volume principal du bâtiment s'implante donc dans la prolongation des grilles du site Mercedes ;

Considérant qu'au niveau des limites latérales, la limite latérale côté sud par rapport au site "Mercedes", est restée de 5,13m ; et que la limite du côté nord (côté prairie) est de minimum 6,80m et varie de 8,73m à ± 19,20m ;

Considérant que la distance minimale entre les deux bâtiments est passée de 10,12m à 10,15m et que la distance maximale entre les deux est restée de ± 19,35m ;

Que la plus grande profondeur du bâtiment a été diminuée de ± 5,25m par rapport à la version initiale du projet ;

Considérant que cette nouvelle implantation respecte donc la condition suivante de l'avis BDU-DU de la commission de concertation du 17/02/2017: *reculer le bâtiment à front de rue en gardant une distance minimale entre bâtiments telle que dessinée (limiter la profondeur des bâtiments). Reprendre la même profondeur de la zone de recul du bâtiment à côté (grille Mercedes) ;*

Considérant que le bâtiment s'implante donc sous la forme d'un L couché dont :

- le long côté s'étend à front de voirie sur une largeur de 41,38m sur une profondeur de 16,45m (au niveau de 3 des services intégrés aux entreprises) ;

- le petit côté, en retrait de 14,65m depuis l'alignement, et désaxé de ±3,70m vers la droite (en regardant depuis la rue) s'étend sur une profondeur de 17,55m vers le bâtiment de l'intérieur de la parcelle (pour le local vélos, l'entrée aux logements et le logement PMR) ;

Considérant que la plus grande profondeur à prendre en compte (pour le petit côté) depuis le 1<sup>er</sup> service intégré aux entreprises (ACP1) et la rampe de parking, est de 25,8m ;

Considérant, au niveau des gabarits que le volume principal de ce 1<sup>er</sup> bâtiment présente un gabarit de R+2 + étage en retrait ; que le petit côté situé plus en retrait par rapport à la voirie présente un gabarit de R+3+ étage en retrait ;

Considérant que la hauteur sous corniche du volume principal se situe à une hauteur de 9,90m par rapport au trottoir ; que la hauteur de la toiture en retrait se situe à une hauteur de 13,10m par rapport au trottoir ;

Considérant que la hauteur sous corniche de 9,90m reste inférieure aux 11,50 m de largeur entre alignements et aux 19,90m entre fronts de bâtisse (11,50m + 6,40m + 2m) ; que cette hauteur respecte ainsi la notion de prospect en urbanisme et permet d'intégrer le bâtiment au contexte urbanistique en vis-à-vis ;

Que la hauteur de toiture de 13,10m pour l'étage en retrait reste inférieure à la distance entre fronts de bâtisse (19,9m), respectant également la notion de prospect et d'intégration urbanistique ;

Considérant que pour le volume situé le plus en retrait, sur une largeur de 3,70m visible depuis la rue, sa hauteur de toiture culmine à une hauteur moyenne de 15,90m, distance quasiment équivalente aux 14,65m de retrait (zone de recul) opérés à cet endroit ; la distance entre fronts de bâtisse étant dès lors de 28,15m (14,65m + 11,50m + 2m) ;

Considérant dès lors que cette hauteur, vu les retraits successifs réalisés depuis la rue et la distance entre alignements, respecte la notion de prospect et s'intègre au quartier environnant ;

Considérant, en outre, que toutes ces hauteurs restent largement inférieures au bâtiment principal de Mercedes dont la toiture culmine à  $\pm 20,45\text{m}$  ;

Considérant, dès lors, que l'implantation et les gabarits proposés pour ce 1<sup>er</sup> bâtiment sont tout à fait acceptables et tiennent compte du contexte urbanistique environnant ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de ce 1<sup>er</sup> bâtiment à front de voirie se situent 4 espaces de services intégrés aux entreprises, aménagés sur une double hauteur (6m) permettant l'installation de mezzanine dans le fond ;

Considérant que ces espaces sont conçus, d'un point de vue structurel, pour être modulables ; qu'à terme certains espaces peuvent être regroupés et d'autres "rétrécis" ;

Considérant que la superficie de plancher de ces espaces dédiés aux entreprises est de  $913\text{m}^2$  ( /\ le formulaire de demande de PU mentionne  $913\text{m}^2$  et la note explicative  $874\text{m}^2$ , d'où vient cette différence ?) sur les  $6706\text{m}^2$  prévus au total par le projet ; soit 13,6% de la superficie totale de plancher ;

Considérant donc que cette augmentation de superficie plancher pour les activités productives respecte donc la condition suivante de l'avis BDU-DU de la commission de concertation du 17/02/2017: *augmenter les superficies « activité productive » au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à rue et prévoir des entités plus grandes et plus flexibles en termes de future occupation ;*

Considérant que la zone de recul devant le bâtiment est désormais de 6,40m et qu'elle est aménagée de telle sorte que les véhicules dédiés aux services intégrés aux entreprises puissent s'y installer provisoirement et/ou pénétrer à l'intérieur des espaces ;

Considérant que les parties carrossables situées en zone de recul sont composées de dalles de béton lissé de teinte blanc cassé, espacées de 15cm afin de garder la perméabilité de la zone ;

Considérant que la surface de l'ensemble des dalles d'accès côté rue est de  $99\text{m}^2$  pour une surface totale de zone de recul de  $395\text{m}^2$  (soit  $\pm 25\%$  de la zone) ;

Considérant donc que la majeure partie de la zone de recul se situe en pleine terre ( $\pm 75\%$ ) et qu'elle est plantée d'arbustes et de haie persistante entre les différents modules ; que des murets en briques couverts de pierres naturelles sont construits à l'alignement devant les zones de pleine terre, d'une hauteur moyenne de 1,60m ;

Considérant que la rampe d'accès aux parkings en sous-sol s'effectue via la 1<sup>re</sup> porte de garage (côté droit) située sur la façade principale, soit à 6,40m de l'alignement ;

Considérant que l'entrée aux logements s'effectue via la zone de recul et de retrait latéral à droite (en regardant depuis la rue), via une grille d'accès d'1,20m de large alignée au nouveau front de bâtisse, et un petit sentier menant à la porte d'entrée aux logements, qui se situe donc sur la façade latérale Nord-Ouest ;

Considérant que l'excroissance latérale droite de ce bâtiment en L couché héberge également un local pour vélos 2 roues, permettant d'installer 23 vélos ; qu'adossée à ce local vélos, se situe une zone extérieure délimitée par 2 haies permettant d'installer 6 vélos-cargo ;

Considérant, dès lors, que des emplacements pour vélos sont prévus au niveau du rez-de-chaussée, en lieu et place de la buanderie commune initialement prévue ; que cette disposition favorisera ainsi l'utilisation des vélos et leur praticabilité, répondant ainsi à la condition suivante de l'avis BDU-DU de la commission de concertation du 17/02/2017: *revoir les emplacements pour vélos ;*

Considérant qu'un appartement 3 chambres est prévu au niveau du rez-de-chaussée arrière, toujours dans l'excroissance latérale droite située au Sud-Ouest, directement en connexion avec le jardin ;

Que cet appartement, vu le nombre de chambres prévu est dévolu à une famille, répondant ainsi partiellement à la condition suivante de la commission de concertation du 17/02/2017 : *revoir la localisation des logements pour familles à placer de préférence au rez-de-jardin* ;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage sont prévus 3 appartements (2 appartements de 1 chambre et 1 appartement 2 chambres) au lieu des 11 appartements prévus dans le projet initial, vu la double hauteur prévue pour les activités productives ;

Qu'ils sont situés sur le petit côté du L couché, dans la partie désaxée à droite et, en partie, au-dessus de la rampe d'accès aux parkings des logements ;

Considérant que le logement de deux chambres A11 ne bénéficie pas d'un espace séjour/salle-à-manger suffisant ; que la table à manger se situe dans le passage ; qu'il y a lieu de réduire le nombre de chambres ou de revoir l'organisation intérieure ;

Considérant qu'au niveau +2, il y a 10 appartements prévus:

- 4 appartements situés sur le petit côté du L couché, dans la partie désaxée à droite et au-dessus de la première travée de droite renfermant la rampe d'accès au parking ;
- 6 appartements situés sur le long côté du L couché, au-dessus des espaces dédiés aux activités productives, dont 4 en duplex ;

Qu'il y a 2 studios, 2 appartements d'1 chambre, 3 appartements de 2 chambres (dont 1 en duplex), 3 appartements de 3 chambres en duplex ; que les fonctions hall et nuit des duplex se situent dans la partie inférieure des duplex ;

Considérant que les appartements A26, A27, A28, A29 et A30 sont accessibles via la cage d'escalier commune ou l'ascenseur et un système de coursive extérieure donnant également accès au jardin ;

Considérant que l'appartement d'une chambre A25 bénéficie d'un balcon/terrasse extérieure donnant sur l'avenue du Péage d'une superficie de  $\pm 12\text{m}^2$  orientée Nord-Est, alors qu'il dispose d'une petite terrasse mieux orientée (Sud-Ouest) côté intérieur ;

Que cet élément en porte-à-faux est incongru par rapport au reste de la façade, qu'une seule terrasse semble suffisante pour un appartement d'une chambre ;

Qu'il y a donc lieu de supprimer le balcon côté avenue du Péage et de ne maintenir que la petite terrasse côté intérieur ;

Considérant en ce qui concerne l'appartement A24, que la disposition du couloir d'accès en « chicane » n'est pas optimale avant d'arriver à l'espace séjour/salle-à-manger ; qu'il y a lieu de revoir l'organisation de cet appartement et si nécessaire d'unifier le studio A21 avec l'appartement A24 afin d'offrir un appartement de 3 chambres ;

Considérant que les deux terrasses/ balcons d'angle des appartements A22 et A23 doivent être strictement limité(e)s aux façades Nord-Ouest et Sud-Est et ne pas déborder sur la petite façade Sud-Ouest ;

Considérant que le niveau +03 comprend 4 appartements, ainsi que les étages supérieurs des 4 appartements duplex ; que les 4 appartements sont situés sur le petit côté du L couché et au-dessus des deux premières travées de droite ;

Considérant qu'il y a 3 appartements d'1 chambre et 1 appartement de 2 chambres et les espaces séjour-salle-à-manger-cuisine des 4 duplex ;

Considérant que les 6 appartements (dont les 4 duplex) installés le long de l'avenue du Péage sont situés en retrait de 2,71m par rapport au front de bâtisse principal, ce qui leur permet de bénéficier de terrasses/balcons orientés Nord-Est ;

Considérant que les façades arrière sont aussi situées en retrait par rapport à l'étage inférieur, offrant un jeu de terrasses dont les profondeurs varient de 1,77m à 2,49m ;

Considérant que ces appartements simplex et duplex disposent déjà d'une terrasse en façade avant de l'immeuble ; qu'il n'y a pas lieu d'augmenter ainsi le nombre de terrasses ;

Considérant que seuls pourraient être maintenus les balcons pour l'appartement A34 et les espaces séjour-salle-à-manger-cuisine du duplex A27, sur la profondeur du ressaut de façade soit de ±1,28m ; sous la forme d'un balcon et non d'une terrasse ;

Que les terrasses arrière des trois duplex A26, A28 et A29 devraient être supprimées ;

Considérant que l'appartement d'une chambre A33 dispose d'une terrasse sur tout son pourtour ; que celle-ci est disproportionnée au regard d'un appartement d'1 chambre ; que la partie située en façade Nord-Ouest contre la chambre à coucher devrait être supprimée et remplacée par une toiture non accessible (gravillonnée par ex.) ;

Considérant que la petite terrasse de l'appartement 2 chambres A31, également située en façade Nord-Ouest, située à l'intersection des chambres à coucher 1 et 2 doit également être supprimée ;

Considérant que les deux terrasses/ balcons d'angle des appartements A31 et A32 doivent être strictement limité(e)s aux façades Nord-Ouest et Sud-Est et ne pas avoir de retour sur la petite façade Sud-Ouest ;

Considérant que le niveau +04 se limite à la partie en excroissance du petit côté du L couché, située plus en retrait par rapport à l'alignement ; et que ce niveau comporte 2 appartements 2 chambres ;

Considérant que l'appartement A41 dispose d'un balcon filant et d'une généreuse terrasse côté avenue du Péage et que l'appartement A42 dispose de deux terrasses ;

Considérant que ce 1<sup>er</sup> bâtiment comporte donc :

- 4 espaces modulables dédiés aux services intégrés aux entreprises;
- une rampe d'accès parking pour les logements ;
- 1 local de 23 emplacements de vélos ;
- 20 appartements dont :
  - 2 studios ;
  - 7 appartements d'1 chambre ;
  - 7 appartements de 2 chambres dont 1 duplex ;
  - 4 appartements de 3 chambres dont 3 duplex ;

Considérant que, par rapport au projet précédent, 14 appartements ont été supprimés répondant ainsi à la condition de la commission de concertation du 17/02/2017 : *revoir le nombre de logements (réduire)* ;

Considérant que la toiture plate du volume le plus haut de ce bâtiment est recouvert pour partie de végétation extensive et de panneaux solaires ;

**Considérant en ce qui concerne le bâtiment de second rang (en intérieur d'îlot) :**

Que, par rapport au projet initial de 2017, il a été reculé de ± 2 m supplémentaires par rapport à la limite de propriété du site de "Mercedes" et par rapport à la limite de fond de parcelle ; et qu'il a été reculé d'un mètre par rapport à la limite du voisin situé au n°8 (la prairie) ;

Que par rapport à la limite arrière de propriété, le bâtiment a globalement été reculé d'1,5m à 2m supplémentaires par rapport au projet précédent, la distance par rapport à la limite arrière variant donc de 8,5m à 10,40m ;

Considérant que les distances par rapport au 1<sup>er</sup> bâtiment projeté sont restées sensiblement les mêmes ;

Considérant que la profondeur totale de ce bâtiment a également été diminuée, avec une diminution variant de 1,50m à 2,0m ;

Considérant, cependant, que l'implantation de ce bâtiment en second rang et son gabarit, compromettent l'utilisation future et pérenne du site industriel situé derrière ;

Que les fonctions logements et industrielles doivent être plus distantes l'une de l'autre afin de les rendre viables et opérationnelles l'une par rapport à l'autre ;

Considérant, dès lors, qu'il y lieu de revoir l'implantation de ce 2<sup>e</sup> bâtiment, en l'écartant davantage des limites mitoyennes et en le raccrochant au bâtiment à front de rue ;

Considérant que le 2<sup>e</sup> bâtiment tel que proposé se compose de 43 logements répartis comme suit :

- 2 studios ;
- 22 appartements de 1 chambre ;
- 17 appartements de 2 chambres ;
- 2 appartements de 3 chambres ;

Considérant que 2 appartements de 3 chambres, pour familles, sont situés au rez-de-jardin répondant ainsi à la condition suivante de la commission de concertation du 17/02/2017 : *revoir la localisation des logements pour familles à placer de préférence au rez-de-jardin* ;

Considérant que, par rapport au projet précédent, 6 appartements ont été supprimés pour ce 2<sup>e</sup> bâtiment, répondant ainsi à la condition de la commission de concertation du 17/02/2017 : *revoir le nombre de logements (réduire)* ;

Considérant que la toiture à l'intersection des 2 "ailes" du V est recouverte de panneaux solaires et de toiture verte extensive ;

#### **Considérant en ce qui concerne le sous-sol :**

Qu'il s'agit d'un sous-sol commun aux deux bâtiments projetés, sur 2 niveaux de sous-sol ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol -1, il y a 2 locaux vélos/poussettes comprenant en tout 44 emplacements de vélos ; 40 places de parking dont 3 pour PMR ; deux locaux pour les déchets permettant d'installer pour l'un 18 conteneurs de 240l et pour l'autre 32 conteneurs de 240l; les locaux techniques (eau, chaufferie, électricité ainsi qu'une cabine haute tension) ; 13 caves privatives ainsi que les circulations verticales ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol -2, il y a 48 places de parking dont 3 pour P.M.R., 51 caves privatives, 1 local pour la réserve des pellets ; ainsi que les circulations verticales ;

Considérant qu'au total le nombre d'emplacements de parking est de 88, que ce nombre est resté le même par rapport au projet initial ; que toutefois, le nombre de logements ayant diminué (de 88 à 63), ce nombre d'emplacements permet d'augmenter le ratio des voitures par logements ;

Considérant, dès lors, que la condition suivante de la commission de concertation du 17/02/2017 : "*revoir le nombre de parkings par logement*" est respectée ;

Considérant, en ce qui concerne les locaux poubelles, que l'unique local poubelle prévu dans le projet initial et installé au niveau -1 a été scindé en 2 locaux poubelles ;

Considérant que ces deux locaux sont prévus à proximité des 3 ascenseurs desservant les étages ; que la distance depuis les ascenseurs jusqu'au local poubelles le plus proche est de :

- 13m depuis l'ascenseur A ;
- 23m depuis l'ascenseur B ;
- 9m depuis l'ascenseur C ;

Considérant, en outre, que dans la zone de recul, aux deux extrémités de cette zone, 2 espaces pour containers ont été installés (2 X 6 containers de 240l) ;

Considérant, cependant, que les poubelles doivent être intégrées dans des locaux au rez-de-chaussée du bâtiment principal ;

### **Considérant, en ce qui concerne les revêtements de façades :**

Que les principaux matériaux de façade utilisés sont l'enduit naturel teinté dans la masse de couleur blanche avec un soubassement foncé ; des panneaux de fibre-ciment teintés dans la masse dont des échantillons avaient été montrés en commission de concertation du 17/02/2017 ; des châssis en aluminium de teinte foncée ;

Qu'apparemment, il n'y a pas de changement majeur de matériaux par rapport à la version initiale du projet ;

Considérant que le projet, bien qu'ayant été amélioré par rapport à la version précédente, ne s'intègre pas encore de façon optimale à la morphologie urbaine et aux fonctions telles que définies dans le plan régional d'affectation du sol ;

### **Avis FAVORABLE et à condition de :**

- **Revoir l'implantation du bâtiment situé en second rang en l'écartant davantage des limites mitoyennes et en le raccrochant au bâtiment à front de rue ;**

### **En ce qui concerne le bâtiment à front de la rue du Péage :**

- Par rapport à l'agencement des appartements :
  - Revoir le logement de deux chambres A11 qui ne bénéficie pas d'un espace séjour/salle-à-manger suffisant ; en effet, la table à manger se situe dans le passage ; il y a lieu soit de réduire le nombre de chambres ou de revoir l'organisation intérieure ;
  - Revoir l'organisation de l'appartement A24, car la disposition du couloir d'accès en « chicane » n'est pas optimal avant d'arriver à l'espace séjour/salle-à-manger ; si nécessaire d'unifier le studio A21 avec l'appartement A24 afin d'offrir un appartement de 3 chambres ;
- Par rapport aux terrasses/balcons :
  - supprimer le balcon de l'appartement d'1 chambre A25 du côté de l'avenue du Péage ;
  - limiter strictement les deux terrasses/ balcons d'angle des appartements A22 et A23 aux façades Nord-Ouest et Sud-Est et ne pas déborder sur la petite façade Sud-Ouest ;
  - au niveau du 3<sup>e</sup> étage, ne maintenir les balcons que pour l'appartement A34 et le duplex A27, sur la profondeur du ressaut de façade arrière soit de ±1,28m ; sous la forme d'un balcon et non d'une terrasse ;
  - supprimer les terrasses arrière des trois duplex A26, A28 et A29 ;



- réduire la terrasse de l'appartement d'une chambre A33 car telle que proposée elle est disproportionnée au regard d'un appartement d'1 chambre ; la partie située en façade Nord-Ouest contre la chambre à coucher devrait être supprimée et remplacée par une toiture non accessible (gravillonnée par ex.) ;
- supprimer la petite terrasse de l'appartement 2 chambres A31, située à l'intersection des chambres à coucher 1 et 2 ;
- limiter strictement les deux terrasses/ balcons d'angle des appartements A31 et A32 aux façades Nord-Ouest et Sud-Est et ne pas avoir de retour sur la petite façade Sud-Ouest ;
- intégrer des locaux poubelles au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal ;
- **En ce qui concerne la concordance de l'annexe I et de la note explicative :**
  - la superficie de plancher de ces espaces dédiés aux entreprises est de 913m<sup>2</sup> : le formulaire de demande de PU mentionne 913m<sup>2</sup> et la note explicative 874m<sup>2</sup>, d'où vient cette différence ? ;

De manière générale, veiller à la bonne concordance de tous les documents.
- **En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :**
  - Indiquer sur les plans l'emplacement des bassins d'orages et citernes d'eau pluviales et revoir leur capacité conformément aux dispositions en la matière ;

Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – direction patrimoine culturel, Bruxelles Environnement

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble d'entrepôt et une zone de parkings, à construire un ensemble de deux bâtiments comprenant des activités productives (4 unités modulables) et des logements (63) et à réaliser des parkings en sous-sol (88) et un espace vert ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et que 8 réclamations ont été introduites ;

Considérant qu'une première demande de permis d'urbanisme, introduite en 2016, a été abandonnée suite à l'avis partagé de la commission de concertation du 17/02/2017 :

- Avis défavorable de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, Bruxelles Environnement et CityDev
- Avis favorable conditionnel de Bruxelles-Développement Urbain – direction urbanisme
- Abstention Bruxelles-Développement Urbain - direction du patrimoine culturel

Considérant que la demande actuelle a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 124 du COBAT (mesures particulières de publicité à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

Considérant que la demande déroge également au règlement communal d'urbanisme, article 52 en ce qui concerne l'utilisation d'un crépi, sans néanmoins être soumise à l'enquête publique ;

Considérant que les modifications par rapport au précédent dossier consistent principalement en :

- la réduction du nombre de logements de 84 à 63,
- l'augmentation du nombre d'espaces pour services intégrés aux entreprises de 3 à 4, sous forme d'une entité comptant une double hauteur et une mezzanine, avec augmentation de la superficie de 330m<sup>2</sup> à 913m<sup>2</sup>,
- la réduction du nombre d'emplacements de parking de 95 à 92 (dont 88 en sous-sol et 4 hors sol),
- la réduction de la superficie totale hors sol de 7537m<sup>2</sup> à 6706m<sup>2</sup> avec maintien du nombre de niveaux,
- l'implantation des bâtiments par rapport aux limites parcellaires et le front de bâtisse,
- la modification de l'esthétique du bâtiment en gardant les mêmes principes (R+2+T à R+2+2T pour le bâtiment à front de rue, et R+4+T pour le bâtiment en intérieur d'îlot) et les mêmes matériaux,

Vu l'avis du service de l'environnement de la Commune, libellé comme suit :

« Considérant que la présente demande de permis d'environnement vise l'exploitation d'un parking couvert de 88 emplacements ;

Considérant que le rapport d'incidences stipule que la capacité de la citerne à mazout pour le groupe de secours est de 2 500 litres alors que dans le formulaire de demande de permis d'environnement il y est indiqué 500 litres ;

Considérant que le rapport d'incidences stipule que l'ensemble des deux bâtiments totalisera 84 appartements alors que dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme il y est indiqué 63 logements ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking est largement supérieur au nombre de logements ;

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas été joint à la demande de permis d'environnement ;

Considérant que la plupart des objections soulevées par la commission de concertation ont été rencontrées pour ce qui concerne le bâtiment à front de rue à l'exclusion des remarques suivantes :

- la citerne d'eau de pluie déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme. Cette dérogation n'a pas été sollicitée, ni motivée, et doit dès lors être refusée ;
- des zones de stockage poubelles temporaires ne sont pas intégrées dans le volume principal de l'immeuble, mais sont maintenues en zone de recul. Cette dérogation n'a pas été sollicitée, ni motivée, et doit dès lors être refusée ;

Considérant que le taux de studios et appartements 1 chambre (4+28) est trop élevé par rapport au nombre d'appartements de type 2 et 3 chambres (25+6) ; qu'aucun appartement de 4 chambres n'est prévu ; que dans un projet de cette taille ci, il y a lieu de mieux diversifier le type de logements, comme il a été exigé dans d'autres projets similaires ;

Considérant que l'emprise du parking en sous-sol est trop importante ; qu'il y a lieu d'augmenter la superficie perméable tout en gardant un nombre suffisant d'emplacements de parking par rapport au nombre de logements prévus ;

Considérant que les principales objections contre le bâtiment en intérieur d'îlot n'ont pas été résolues :

- le bâtiment est implanté trop à proximité des limites mitoyennes en tenant compte de la hauteur prévue (19.06m implantés à proximité des limites mitoyennes) et de l'affectation (nouveaux logements orientés vers la zone d'industrie) ; que les modifications proposées sont minimales et ne permettent pas de garantir la compatibilité avec les fonctions industrielles autour du site ;
- les logements du bâtiment en intérieur d'îlot se situent trop à proximité des limites mitoyennes étant donné que des pièces de nuit, ou parfois des appartements dans leur intégralité sont dirigés vers le site industriel avoisinant. La demande déroge dès lors aux articles 7 et 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme, et elle ne répond pas au bon aménagement des lieux. La demande nuit à la viabilité des fonctions prévues par le projet sur le site et aux fonctions existantes sur le site industriel voisin ;
- le PRAS n'imposant pas de faire du logement en zone d'entreprises en milieu urbain, il n'est pas interdit de refuser du logement dans cette zone. Il est important de préserver et renforcer l'activité économique en zone d'entreprises en milieu urbain. Il s'agit en effet de la seule zone de ce type dans toute la commune de Woluwe-Saint-Lambert, qui elle, est principalement caractérisée par des zones d'habitations ;
- il est primordial de maintenir des endroits dédiés aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises dans la commune même, pour que des entreprises puissent s'y installer ;
- Considérant en plus que le site est entouré majoritairement par une zone d'industries urbaines ; que les conditions locales telles que la présence du site Mercedes, l'implantation et le gabarit du projet même, la surdensification (au niveau du nombre de logements),... ne permettent pas de créer des logements qualitatifs ni de garantir la viabilité de la zone d'industrie urbaine voisine ;

Considérant que dans cette zone d'entreprises en milieu urbain, l'affectation principale devient logement, ce qui ne correspond pas aux prescriptions du plan d'affectation du sol ;

Avis favorable pour le bâtiment à front de rue à condition de :

- corriger la demande en ce qui concerne la citerne à mazout pour le groupe de secours,
- prévoir une citerne d'eau de pluie qui se conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme,
- intégrer des zones de stockage poubelles temporaires dans le volume principal de l'immeuble, et non en zone de recul
- réduire en conséquence l'emprise du parking en sous-sol

Avis défavorable pour le bâtiment en intérieur d'îlot

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n°479 de la réunion du vendredi 27 septembre 2019 à 14h00**

**Demande permis d'environnement (5)**

Localisation : avenue Paul Hymans 63-79  
Objet : renouvellement de permis d'environnement  
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation-Lotissement 563 approuvé le 08/04/1998  
P.P.A.S. : /  
Demandeur : SPRL VAUBAN S.I.  
Motifs : nuisances potentielles : bruit, odeurs, impact sur la mobilité  
Enquête : 19/06/2019 au 03/07/2019  
Plaintes/Remarques :

Argumentation :

Avis :

Considérant que l'immeuble est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande de permis d'environnement vise le renouvellement de l'exploitation d'un parking couvert de 71 emplacements dont 4 places pour des motos ainsi que diverses installations classées sis avenue Paul Hymans 63-79 ;

Considérant que la demande de renouvellement de permis d'environnement porte sur l'exploitation d'une activité à risque, à savoir un dépôt de mazout de 20 000 litres ;

Considérant qu'une dispense de réaliser une reconnaissance de l'état du sol a été octroyée par Bruxelles Environnement le 30/11/2018 ;

Considérant que le SIAMU a constaté que les emplacements 30 et 61 sont utilisés par les concierges pour y entreposer du matériel d'entretien et de réparation ;

Considérant dès lors qu'au sein du parking couvert existant qui se situe sous les immeubles, 69 des 71 emplacements sont affectés aux logements ;

Considérant que le parking est ventilé mécaniquement et naturellement de manière suffisante;

Considérant que les installations électriques à basse tension ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur ;

Considérant l'absence d'extincteurs dans le parking couvert ;

Considérant que le dépôt de produits dangereux est stocké dans un boxe de garage sans bac de rétention, ce qui risque de provoquer une pollution des eaux et du sol ;

Considérant le rapport de contrôle périodique des citernes à mazout mentionnant des observations et que les fissures dans l'encuvement ont depuis lors été réparées et qu'un enduit assurant l'étanchéité a été posé ;

Considérant que le local de stockage pour les produits de la piscine ainsi que le local contenant les cuves en plastique pour le mazout de chauffage se situent au niveau -2 ;

Considérant que la piscine, la salle de fitness et la sauna se situent au niveau -1 et que les groupes de ventilation de ces derniers se situent au niveau +5 ;

Considérant que le rapport de contrôle des cuves à mazout indiquait la présence de fissures au niveau de l'encuvement mais que ces dernières ont été réparées le 14/01/2019 ;

Considérant que le rapport de contrôle des installations électriques n'est pas conforme ;

Considérant qu'un avis favorable a été émis par le SIAMU en date du 07/03/2019 sous certaines conditions ;

Considérant que l'enquête publique du 19/06/2019 au 03/07/2019 n'a donné lieu à aucune plainte ;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- De fournir, dans un délai raisonnable, les preuves que les remarques émises dans le rapport du SIAMU ont été respectées ;
- Placer 1 extincteur vérifié annuellement par 10 emplacements de parking ;
- Placer des pictogrammes sortie et sortie de secours
- Placer les produits dangereux sur un bac de rétention dans un local compartimenté et ventilé de manière suffisante ;
- Remédier aux remarques mentionnées dans le rapport de contrôle périodique des citernes ;
- Mettre en conformité les installations électriques à basse tension ;
- De fournir, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement, un nouveau rapport de contrôle des installations électriques ;

**Aanvraag om milieuvergunning (6)**

Ligging: Stokkelsesteenweg 202

Onderwerp: hernieuwing van de milieuvergunning

Zonering: Gew.B.P.: Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten  
Gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de wijk "Stokkelsesteenweg – konkelstraat) goedgekeurd op 18/02/2016

Aanvrager: NV FLUXYS BELGIUM

Motieven: mogelijke hinder : geluid, geur

Onderzoek : van 14/06/2019 tot 28/06/2019

Klachten/Opmerkingen: vraag om gehoord te worden

Argumenten: /

Advies:

Overwegende het bestaan van het onbemand drukreducerstation op deze locatie sinds 25 jaar (1ste MV van 1994);

Overwegende dat alle ingedeelde inrichtingen conform zijn en goed onderhouden worden;

Overwegende de ligging in gebieden van collectief belang of van openbare diensten volgens het gewestelijk bestemmingsplan en in geluidzone 3;

Overwegende de algemene voorschriften voor alle gebieden, met name voorschrift 0.9 en 0.11, is het uitbaten van het drukreducerstation toegelaten;

Overwegende een gunstig vervolg te geven aan het advies van de DBDMH.

**GUNSTIG ADVIES**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 14h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1699564/2019 (7)**

Localisation : Avenue des Créneaux 13

Objet : aménager les combles et créer deux lucarnes, remplacer les châssis en façade avant et rénover la zone de recul

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Julien et Marie HICK-KELCHTERMANS

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

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 aménager les combles et créer deux lucarnes, remplacer les châssis en façade avant et rénover la zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que l'aménagement des combles permettra d'y installer deux chambres supplémentaires, une toilette et une salle de douche en créant deux lucarnes en toiture avec un habillage en zinc anthracite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que la hauteur dépasse le maximum autorisé ;

Considérant que la lucarne présente des grandes superficies vitrées et que les interventions en zinc sont limitées au minimum (toiture en pente) ; qu'il y a néanmoins lieu de prévoir un matériau qui s'intègre mieux (bois ton naturel) ;

Considérant que la dérogation est minime et dès lors acceptable ;

Considérant que les châssis actuellement en PVC blanc à croisillons seront remplacés par des châssis en bois peint en blanc sans croisillons et que la nouvelle porte de garage sectionnelle est en

aluminium de ton blanc ; qu'il y a lieu de prévoir une porte sectionnelle avec des divisions supplémentaires verticales ;

Considérant que la zone de recul sera rénovée conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

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 :

- prévoir une porte sectionnelle avec des divisions supplémentaires verticales
- prévoir une finition en bois naturel pour la lucarne

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme est acceptée.



**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 15h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1700234/2019 (8)**

- Localisation : Chaussée de Stockel 11
- Objet : réunifier deux appartements en une maison unifamiliale, construire une extension au rez-de-chaussée, une terrasse à l'étage et rehausser le dernier étage
- Zonage : P.R.A.S. : zone de parcs, zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
P.P.A.S. : n°24 « Vallée de la Woluwe » du 21/12/2006  
Lotissement : /
- Demandeur : Monsieur Enrico Asproni
- Motifs : 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) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : demande à être entendu

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 réunifier deux appartements en une maison unifamiliale, à construire une extension au rez-de-chaussée, une terrasse à l'étage et à rehausser le dernier étage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme (art.55 : matériaux de façade en bois) et au règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation complète de l'immeuble, en aménageant une maison unifamiliale de qualité ;

Considérant qu'une petite extension est prévue au rez-de-chaussée, conformément aux réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse est prévue sur la toiture de l'extension, permettant un espace extérieur au niveau du salon et salle à manger ; qu'un nouvel escalier extérieur avec un petit brise-vue est installé le long du mur mitoyen avec le voisin de droite pour avoir un accès direct au jardin et ce conformément aux prescriptions du code civil ;

Vu la présence d'une terrasse au 1<sup>e</sup> étage du voisin de gauche ;

Considérant que le balcon au 2<sup>e</sup> étage à l'arrière est fermé afin d'agrandir la salle de bain ;

Considérant que le dernier niveau en toiture à l'arrière est rehaussé ; que des interventions et volumétries similaires sont déjà présentes dans les environs ;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations au règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 :

- Elles sont situées au 1<sup>e</sup> étage (muret nouvelle terrasse et brise-vue) et au dernier étage (rehausse partiellement débordante)
- Elles sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation au règlement communal d'urbanisme, article 55 :

- Le règlement date de 1956 et ne tient pas compte des améliorations techniques depuis en termes de finition, durabilité et sécurité incendie ;
- L'utilisation du bois en façade est dès lors acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois ou aluminium lors d'un prochain remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant qu'il y a lieu de présenter des alternatives pour la porte de garage et la porte d'entrée, s'inspirant du dessin du permis de base et en évitant l'utilisation du PVC ;

Considérant que la corniche a été emballée par un habillage en PVC peu qualitatif ;

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 :

- Prévoir une autre porte de garage et porte d'entrée (pas de PVC),
- Enlever l'habillage en PVC de la corniche

**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.**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 15h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1700820/2019 (9)**

Localisation : Avenue des Dix Arpents 32

Objet : rénover la maison, isoler les façades et la toiture, construire une extension à l'arrière et une nouvelle lucarne en façade avant de la maison

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle  
P.P.A.S. : n°9 « Quartier Hof-ten-Berg » du 11/01/1977  
Lotissement :

Demandeur : Madame Sabina TORRENTE MORENO

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) 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 : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

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 le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°9 « QUARTIER HOF TEN BERG » et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la demande vise à rénover la maison, isoler les façades et la toiture, construire une extension à l'arrière et une nouvelle lucarne en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise à rénover complètement la maison et à l'agrandir ;

Considérant que l'extension à l'arrière au bel-étage s'inscrit dans les volumes existants et permet au logement de profiter d'espaces plus confortables et répondant aux normes actuelles de confort ;

Considérant que les façades avant et arrière seront isolées et qu'une nouvelle finition en crépi est prévue ;

Considérant que l'utilisation d'un crépi déroge au règlement communal d'urbanisme, art. 52, et au plan particulier d'affectation du sol n°9 ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à la cohérence de l'esthétique des façades dans le quartier ; que l'utilisation d'un crépi en façade avant ne s'intègre pas dans le contexte urbanistique ; qu'il y a d'autres

solutions techniques permettant l'isolation de la maison sans rompre la cohérence du quartier qui est composé de maisons en briques ;

Considérant que l'utilisation du crépi en façade arrière est acceptable et a déjà été acceptée dans le quartier ;

Considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton blanc, comme la porte de garage ;

Considérant que l'étage sous toiture est entièrement rénové en modifiant les lucarnes à l'avant et à l'arrière ;

Considérant que la lucarne à l'arrière sera rénovée par la pose d'un crépi sur isolant ;

Considérant que la lucarne à l'avant est agrandie et déroge dès lors au règlement communal d'urbanisme qui limite la hauteur des lucarnes à 1,25m ;

Considérant que la dérogation en hauteur est acceptable vu sa conformité avec le règlement régional d'urbanisme et la présence de lucarnes similaires dans le voisinage ;

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

- Supprimer la finition en crépi en façade avant (par exemple : isoler par l'intérieur ou prévoir des nouvelles briques, pierre naturelle, ... s'intégrant dans les tonalités existantes)

**En application de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :**

- **article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur des lucarnes**
- **article 52 du règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les matériaux de façade uniquement pour la façade arrière**

**Les dérogations à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'utilisation d'un crépi en façade avant sont refusées.**

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

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 16h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1706633/2019 (10)**

Localisation : Avenue du Sagittaire 2

Objet : régulariser l'isolation de la toiture, la construction d'une lucarne et la création d'un escalier vers le niveau sous toiture

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

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent et Cristina PECHEUR - NUMEZ CUESTA

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

Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

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 régulariser l'isolation de la toiture, la construction d'une lucarne et la création d'un escalier vers le niveau sous toiture ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande vise d'une part à régulariser les aménagements intérieurs tels que l'aménagement de l'étage sous combles et la création d'un escalier d'accès ;

Considérant que ces aménagements sont acceptables et permettent d'agrandir les superficies habitables sans rehausser l'emprise de la maison ;

Considérant que la demande vise d'autre part à régulariser les modifications extérieures telles que l'isolation et la rehausse de la toiture, et la construction d'une lucarne en façade arrière ;

Considérant que les modifications dérogent aux prescriptions urbanistiques et plus particulièrement :

- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle toiture dépasse en hauteur le profil du voisin mitoyen le plus haut de gauche ;
- à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme en ce que la nouvelle lucarne ne respecte pas la distance minimale d'1m avec le voisin de gauche ;

Considérant que la dérogation pour la lucarne est acceptable étant donné que des dérogations similaires ont déjà été octroyées dans le quartier ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptable, étant donné que la rehausse en façade s'est alignée sur le profil du voisin ;

Considérant que la solution technique réalisée permet de conserver le niveau de corniche d'origine ;

Considérant en effet que plusieurs demandes ont été introduites et octroyées pour rehausser la toiture en vue d'isoler par l'extérieur afin d'aménager l'étage sous combles ; qu'il y a lieu de maintenir la cohérence dans le quartier et de veiller à ce que les rehausses et les détails techniques soient uniformisés ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir la cohérence au niveau architectural et de supprimer les caissons à volets en façades avant et latérale ;

Considérant que de façon générale, les actes et travaux ont 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 à condition de :

- supprimer les caissons à volets en façades avant et latérale

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

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 16h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/633554/2017 (11)**

Localisation : Avenue du Castel 107

Objet : demande modifiée (art.126/1 du CoBAT) : démolir une maison unifamiliale trois façades, abattre un arbre en zone de recul, construire un immeuble de cinq appartements et réaménager le terrain de tennis en jardin

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Alain GROSFILS

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 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 : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation : - le dossier mis à la disposition du public ne reprend pas les modifications du R+4  
- le recul d'1m30 de la façade vers l'intérieur de l'îlot et intolérable pour l'ensemble des habitants de l'îlot

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 actuelle a été modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT et vise à démolir une maison unifamiliale trois façades, abattre un arbre en zone de recul, construire un immeuble de cinq appartements et réaménager le terrain de tennis en jardin ;

Considérant que la demande initiale a été introduite le 31/03/2017, complétée et modifiée à plusieurs reprises et déclarée complète le 16/10/2017 ;

Considérant que le projet a été modifié à plusieurs reprises partiellement en vue de répondre aux remarques des commissions de concertation et partiellement en modifiant d'initiative la demande ; que les modifications ont dès lors nécessité des nouvelles mesures particulières de publicité étant donné que des nouvelles dérogations devaient être sollicitées par le demandeur ;

Considérant que les dernières modifications apportées aux plans ont nécessité de recommencer une nouvelle enquête publique du 29/08/2019 au 12/09/2019 et que 2 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'absence des informations sur les modifications au R+4 et le volume supplémentaire en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser que l'actuelle enquête publique porte sur les modifications apportées au projet, et non pas sur le projet dans sa totalité, sur lequel la commission de concertation s'est déjà prononcée à plusieurs reprises ;

Vu l'avis favorable de la dernière commission de concertation du 21/12/2018 à condition de modifier l'implantation du volume en recul au 4e étage, pour qu'il ne soit plus visible depuis l'espace public (prévoir un recul planté plus important) ;

Considérant qu'il s'agit d'un rappel des conditions déjà émises lors des précédentes commissions ;

Vu la notification faite le 22/01/2019 par le Collège des bourgmestre et échevins de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant à la remarque de la commission de concertation ;

Vu les documents modifiés introduits le 29/03/2019 ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que les remarques formulées en commission de concertation ont été levées ; que le volume du dernier étage en retrait a en effet été modifié pour le rendre invisible depuis l'espace public ;

Considérant que les modifications apportées au projet consistent plus précisément en :

- L'augmentation du recul du dernier étage de 4,21m à 7,11m comme demandé par la commission,
- La répartition des appartements des 2 derniers niveaux : le 3<sup>e</sup> étage devient un appartement 3 chambres, l'appartement 1 chambre est supprimé à ce niveau, et le 4<sup>e</sup> étage devient un appartement 1 chambre,
- La modification du volume au 4<sup>e</sup> étage : des petits volumes supplémentaires sont prévus à l'arrière, créant ainsi des dérogations supplémentaires aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur de la construction) du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les modifications proposées et les dérogations sollicitées sont acceptables étant donné leur faible impact par rapport aux biens avoisinants, et vu la taille du projet ;

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.

En application de l'article 126 §7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, les dérogations supplémentaires aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

Les dérogations à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 12 du règlement communal pour les lucarnes ont déjà été autorisées au préalable.



**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 17h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/703280/2018 (12)**

Localisation : Rue Vergote 10

Objet : régulariser les modifications apportées aux châssis en façade avant, rénover et étendre l'appartement du troisième étage en rehaussant l'immeuble d'un étage

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Guillaume de MONIE

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : 11

Argumentation :

- si le projet est accepté, il va aboutir à ce que cette maison soit la plus haute et la plus large de cette portion de la rue (créera un précédent)
- l'esthétique des façades est complètement modifiée et devient irrégulière
- la hauteur de l'immeuble diminue l'ensoleillement
- densification exagérée de l'habitat dans la rue Vergote
- l'ajout d'un étage supprime toute possibilité de placer des panneaux solaires sur le toit du n°12
- s'opposent à la réalisation d'une si grande terrasse
- ce projet va à l'encontre de la déclaration de Monsieur Maingain (protection accrue de l'îlot)
- diverses remarques sur l'aménagement de la rue et du square Vergote ainsi que sur le passage souterrain sous le boulevard
- demandent le refus des dérogations

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux châssis en façade avant et à rénover et étendre l'appartement du troisième étage en rehaussant l'immeuble d'un étage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et que 11 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le volume de la rehausse, la terrasse arrière, la modification esthétique en façade avant, le déséquilibre au niveau des hauteurs d'immeubles, la diminution d'ensoleillement vis-à-vis des voisins et la densification de la rue Vergote ;

Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés et que le nombre de divisions n'a pas été respecté par rapport au permis d'origine, référencé PU7881 et délivré le 17/09/1952 ;

Considérant que cette modification ne modifie pas l'aspect architectural de l'immeuble et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre l'appartement du troisième étage en rehaussant l'immeuble d'un étage supplémentaire, permettant ainsi de le transformer en duplex ;

Considérant que les logements des étages inférieurs ne subiront aucune modification, que seule la cage d'escalier sera privatisée pour le duplex au niveau du deuxième étage ;

Considérant que le projet déroge à l'article 55 du titre X du règlement communal d'urbanisme en ce que l'extension (rehausse) de ce logement sera réalisée en structure bois ;

Considérant qu'au quatrième étage, une surface supplémentaire brute de 80,30 m<sup>2</sup> sera ajoutée au logement existant et une nouvelle terrasse d'une superficie brute de 25,50 m<sup>2</sup> sera réalisée ;

Considérant qu'une toiture verte de 48.20 m<sup>2</sup> est prévue en toiture supérieure de ce duplex ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur, la hauteur de l'extension et la rehausse des deux murs mitoyens ;

Considérant que le mur mitoyen de droite sera rehaussé jusqu'à 1,90m de hauteur par rapport au niveau fini de la terrasse, donnant une hauteur de mur mitoyen importante et une perte de luminosité considérable vis-à-vis du n°8 de la rue Vergote ;

Considérant qu'un bardage bois de teinte noire sera utilisé pour le revêtement des façades principales de la rehausse et qu'un crépi de teinte noire sera appliqué sur les murs mitoyens ;

Considérant que la rehausse en toiture sera implantée à l'alignement en façade avant et que de ce fait la hauteur de l'immeuble dérogera à l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la rehausse présente une rupture dans le tissu urbain qui est très cohérent actuellement ;

Considérant que le nombre et la taille des dérogations sont trop importants ;

**AVIS FAVORABLE** pour la régularisation

**AVIS DEFAVORABLE** pour le projet de rehausse en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme.

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

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 17h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/698007/2018 (13)**

Localisation : Avenue de Février 36

Objet : régulariser la zone de recul, le placement d'un escalier extérieur, les modifications effectuées en façade avant et le prolongement de la cage d'escalier pour accéder au grenier de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation  
P.P.A.S. : n°17 « Quartier chaussée de Roodebeek-avenue de Mars » du 07/02/1962  
Lotissement : /

Demandeur : Monsieur Laurent BEGUIN

Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à la demande de régularisation de la situation existante de la zone de recul  
- souhaitent que la zone de recul retrouve sa situation de droit conformément au RRU et au RCU

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 17 approuvé le 07/02/1962 et qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la zone de recul, le placement d'un escalier extérieur, les modifications effectuées en façade avant et le prolongement de la cage d'escalier pour accéder au grenier de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que le permis d'origine référencé 10.747 a été délivré le 16/09/1963 pour la construction de plusieurs maisons dans la rue ;

Considérant qu'à l'examen des preuves apportées par le demandeur, les façades des lots A3 (avenue de Février 36) et A6 (avenue de Février 30) ont été interverties lors de la construction de ces maisons ;

Considérant que la demande prévoit de régulariser cette situation et de régulariser les modifications apportées aux portes d'entrée (mise en peinture ton vert foncé) et de garage (remplacement par une porte sectionnelle ton vert foncé) par rapport à ce dernier permis ;

Considérant qu'à l'intérieur de la maison unifamiliale, un prolongement de la cage d'escalier intérieure a été réalisé pour apporter un meilleur accès au grenier existant ;

Considérant que la demande prévoit également la régularisation de la zone de recul ;

Considérant que celle-ci déroge au plan particulier d'affectation du sol et au règlement communal d'urbanisme (titre V, articles 28 et 30) en ce que les murets prévus initialement ont été supprimés et en ce qu'un arbre à haute tige (type essence : bouleau) y a été planté ;

Vu l'avis favorable du 26/06/2019 de la division « Gestion Espace Public – Espaces verts » de la Commune sur le maintien de l'arbre (essence : bouleau) existant en zone de recul à condition que les racines de l'arbre n'obstruent pas le réseau d'égouttage ;

Considérant les zones plantées conservées et la présence de l'arbre à haute tige empêchant tout stationnement non conforme aux différentes réglementations en vigueur ;

Considérant que la demande prévoit la régularisation d'un escalier extérieur pour l'accès au jardin et de son rangement par-dessous, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et hauteur ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un pare-vue en bois sur la mitoyenneté partagée avec le voisin n°38 afin de se conformer aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve des droits des tiers, qu'il ne constitue qu'une simple autorisation administrative d'effectuer des actes et travaux sur un bien donné ;

Considérant que de manière générale les actes et travaux ont eu pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande 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, les dérogations au règlement régional d'urbanisme, au règlement communal d'urbanisme et au plan particulier d'affectation du sol sont acceptées.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 18h00

**Demande de permis d'urbanisme PU/1704493/2019 (14)**

Localisation : Avenue de Juillet 23

Objet : étendre le rez-de-chaussée et refermer le balcon au premier étage de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Thomas et Hanne de CLERCK - CREEMERS

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 29/08/2019 au 12/09/2019

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'opposent à la demande de dérogation à l'art.4 du titre I du RRU  
- demandent que l'extension projetée soit limitée à la profondeur maximale prévue par le RRU

Avis :

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

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée et à refermer le balcon au premier étage de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la nouvelle extension ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2019 au 12/09/2019 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la profondeur de l'extension projetée ;

Considérant que la véranda existante sera démolie au rez-de-chaussée et qu'une extension sera construite en lieu et place de celle-ci sur une profondeur de 4,85 m par rapport à la façade arrière ;

Considérant que le nouveau volume déroge au titre I, articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur et de hauteur par rapport au voisin le plus profond ;

Considérant qu'une rehausse et prolongation des murs mitoyens est nécessaire de part et d'autre de la maison unifamiliale ;

Considérant que 20m<sup>2</sup> de la toiture de l'extension seront végétalisés ;

Considérant que le balcon arrière au premier étage sera refermé et que la baie existante de la façade sera agrandie pour optimiser l'espace de la chambre ;

Considérant qu'une nouvelle fenêtre sera créée en façade arrière pour la salle de bain ;

Considérant que la façade arrière sera entièrement isolée et recouverte d'un enduit de couleur claire ;

Considérant que la cheminée du feu ouvert n'a pas été dessinée sur les plans ; qu'il y a lieu de respecter les normes en vigueur en termes d'urbanisme et de compléter le plan ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les zones imperméables et de supprimer la dalle de béton pour la terrasse à l'arrière ;

Considérant que les actes et travaux améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement et que la demande est conforme au 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 dalle de béton pour la terrasse
- Indiquer la cheminée et se conformer aux prescriptions urbanistiques pour son implantation

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.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 479 de la séance du 27/09/2019 à 18h30

**Demande de permis d'urbanisme PU/1703813/2019 (15)**

Localisation : Avenue de Septembre 12

Objet : régulariser le remplacement des châssis en façade avant et aménager une extension au rez-de-chaussée de l'immeuble

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

P.P.A.S. : /

Lotissement: /

Demandeur : Monsieur et Madame Matthieu et Julie ALADENISE - VYVERMANS

Motifs : Article 207 §3 du CoBAT.

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis en façade avant et à aménager une extension au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble date d'avant 1932 ;

Considérant dès lors que cet immeuble est, conformément à l'article 333 du CoBAT, inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.

Considérant que l'article 207 §3 du CoBAT impose que la présente demande de permis soit soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial dont les châssis en façade avant ne sont plus les châssis d'origine ;

Considérant que des châssis en bois comportant des impostes divisées en trois parties étaient prévus dans les plans d'origine de l'immeuble ;

Considérant que les châssis d'origine de l'immeuble ont été remplacés en 1985 ;

Considérant que les châssis existants sont des châssis en PVC de couleur blanche ;

Considérant que les impostes ont été modifiées ;

Considérant que la porte d'entrée est également différente de la porte d'entrée d'origine ;

Considérant que la porte de garage ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que les châssis existants ont été placés il y a plus de 30 ans ;

Considérant que ces châssis devront être remplacés ;

Considérant que la régularisation des châssis en façade avant n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il s'indique donc de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les châssis de la façade avant (châssis en bois) afin d'améliorer l'esthétique de la façade avant ;

Considérant que la présente demande vise également à démolir la véranda existante et prévoit la création d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;

Considérant que la nouvelle extension abritera la cuisine du logement ;

Considérant que ce volume dépassera de 2m02 la façade arrière de la construction voisine de droite (voisin le moins profond) sans dépasser la construction voisine de gauche (construction la plus profonde) ;

Considérant dès lors que le projet respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de construction;

Considérant que la réalisation de ce volume implique la rehausse du mur mitoyen de droite sur une profondeur de 2m15 ;

Considérant qu'une partie de toiture de cette extension sera une toiture végétale et que l'autre partie sera constituée d'une verrière ;

Considérant dès lors qu'une finition esthétique est prévue pour la nouvelle extension ;

Considérant que la présente demande respecte le bon aménagement des lieux et vise à 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 à condition :

- de revenir à la situation d'origine (châssis bois) en ce qui concerne les châssis de la façade avant de l'immeuble.