

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

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 492 van de vergadering van 02/10/2020 om 8u30.

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1738368/2020 (1)

Ligging : Albert Jonnartlaan 66

Ontwerp : bouwen van een uitbouw voor het bel-étage appartement, aanbrengen van interne wijzigingen voor het inrichten van een bijkomende slaapkamer en regulariseren van de wijzigingen achteraan het appartement

Zonering : Gew.B.P. : typisch woongebieden, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Bijzonder bestemmingsplan. : /

Verkaveling : /

Aanvrager : Mijnheer en Mevrouw Mark & Véronique DE KETELBUTTER - LIEUTENANT

Motieven : afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)

Onderzoek : van 03/09/2020 tot en met 17/09/2020

Klachten/Opmmerkingen : 0

Argumenten :

Advies :

Gezien de aanvraag zich bevindt in een typisch woongebied van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 03/05/2001 en dat deze in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een uitbouw voor het bel-étage appartement, aanbrengen van interne wijzigingen voor het inrichten van een bijkomende slaapkamer en regulariseren van de wijzigingen achteraan het appartement betreft;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 03/09/2020 tot en met 17/09/2020 om volgende reden:

- afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken),

en dat geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning nr.11349 afgeleverd werd op 13/03/1967 voor de bouw van een appartementsgebouw met vier woongelegenheden;

Overwegende dat de huidige aanvraag niet betrekking heeft op de wijzigingen van het schrijnwerk en van de dakkapellen ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning; dat deze het voorwerp dienen uit te maken van een aparte regularisatieaanvraag;

Overwegende dat de aanvraag dus enkel het uitbreiden en reorganiseren van het bestaande appartement betreft, dat momenteel beschikt over één enkele slaapkamer; dat dit appartement wordt omgevormd tot een appartement met twee slaapkamers;

Overwegende dat een nieuw volume van 18m² werd gebouwd aan de tuinzijde met een plat dak;

Overwegende dat het bestaande balkon van de woonst op de verdieping wordt afgebroken en dat een nieuw terras wordt voorzien op het plat dak, met dezelfde afmetingen; dat de overige niet toegankelijke oppervlakte van het plat dak wordt bedekt met grint;

Overwegende dat de nieuwe balustrade niet werd getekend op het plan van de achtergevel en dat dit ook ontbreekt op het inplantingsplan, maar dat in de langssnede er wel degelijk een gemetste afbakening is tussen het terras en het ontoegankelijke plat dak;

Overwegende dat de aanvragers tijdens de zitting van de overlegcommissie heeft gemeld dat ze wensen om een groter dakterras te voorzien dan hetgeen getekend staat op de plannen; dat de overlegcommissie zich enkel uitspreekt over het ingediende dossier ;

Overwegende dat de slaapkamers aan de straatzijde worden voorzien, zodat de leefruimtes achteraan aan de tuinzijde kunnen worden ingeplant;

Overwegende dat het schrijnwerk aan de voorgevel van het appartement vervangen wordt door nieuw wit aluminium schrijnwerk met drie gelijke onderverdelingen, en niet langer één groot vast centraal gedeelte met twee kleinere opengaande delen;

Overwegende dat deze wijziging aanvaardbaar is gezien het schrijnwerk niet in hetzelfde vlak ligt als de bovenliggende verdiepingen; dat er inderdaad een grote en brede uitsprong is van de gevel vanaf de eerste verdieping;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van titel I, artikel 4 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de bouwdiepte, aangezien de uitbreiding meer dan 3m dieper is dan het minst diepe naburige bouwvolume aan de linkerzijde;

Overwegende inderdaad dat de gemene muur met de linkerbuur verlengd wordt voor 3m, hetgeen het verschil in bouwdiepte tussen beide gebouwen brengt op +/-5,50m;

Overwegende echter dat een betonnen tuinmuur van meer dan 2m reeds bestaat op de perceelsgrens en dat de nieuwe muur dus enkel +/-1m hoger komt;

Overwegende eveneens dat de bouwdiepte van de rechterbuur veel dieper is;

Overwegende dat de nieuwe leefruimte zich opent naar de tuin via een grote raamopening;

Overwegende dat het nieuwe schrijnwerk in aluminium is en dat de achtergevel wordt afgewerkt met een lichte crepi-bekleding;

Overwegende dat het comfort, de bewoonbaarheid en de energetische prestaties van het appartement beduidend worden verbeterd;

Overwegende bijgevolg dat de afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende echter dat de WC rechtstreeks uitgaat op de woonruimte, wat niet in overeenstemming is met artikel 8 van titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, maar dat dit gemakkelijk kan worden vermeden door de plaatsing van een extra deur tussen de wc en de wasruimte;

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de dienst stedenbouw van Brussel Stedenbouw & Erfgoed op voorwaarde:

- een extra deur te voorzien voor de wc
- de balustrade rondom het terras van de 1^e verdieping te voorzien

In toepassing van artikel 126 §7 van het Brussels wetboek van de ruimtelijk ordening, is de afwijking aan artikel 4 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegestaan.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 9h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1711698/2019 (2)

Localisation : Avenue Constant Montald 92

Objet : régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire et la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation
P.P.A.S. : /
Lotissement : /

Demandeur : Mme Liliane LIU

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Enquête : 03/09/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

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

Considérant que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement supplémentaire et la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que selon le permis d'urbanisme n°5687 délivré le 10/05/1938, l'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée composé d'une chambre et d'une salle commune à l'arrière des deux garages fermés situés de part et d'autre de l'entrée et de trois étages avec toiture plate, comprenant trois logements de deux chambres ;

Considérant qu'un logement supplémentaire a été aménagé en 2011 avec la chambre et la pièce commune et en intégrant les trois débarras pour créer la salle de bain et en prenant un petit espace sur le hall commun pour créer une entrée propre à ce logement ; sur une partie de la cour existante ;

Considérant qu'une véranda abritant la cuisine a été créée pour agrandir ce logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme :

- article 4 en termes de profondeur étant donné que la construction s'étend au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle,
- article 13 en ce que l'ensemble de la parcelle est imperméable (cour pavée) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme :

- article 3 en termes de superficie minimale en ce que les surfaces du séjour/cuisine

(15,8m²) et de la chambre (11m²) sont insuffisantes ;

- article 5 en ce que la hauteur libre sous la mezzanine est de 1,90m au lieu de 2,10m et en ce que le volume total du local (11,1m² X 2,78m = 30,86m³) est inférieur à la somme des m² de plancher du local (11,1m²) et de la mezzanine (4,3m²) multiplié par 2,50m (= 38,5m³) :

Considérant que ce logement pourrait facilement répondre aux normes de ce titre II si la cloison séparant l'espace de vie de l'espace de nuit était supprimée et que la mezzanine était démontée, ce qui donnerait un studio d'une surface de 27m² hors salle de bain ;

Considérant que les trois logements existants disposent encore chacun d'une cave en sous-sol ;

Considérant qu'il ne semble pas que les murs mitoyens aient dû être rehaussés pour réaliser la verrière au-dessus de la cuisine ;

Considérant dès lors que cette extension est acceptable ;

Considérant que la cour était déjà pavée à l'origine ;

Considérant que l'immeuble comporte deux garages ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 09/03/2020 ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, Direction de l'Urbanisme à condition de transformer le logement en studio (supprimer la cloison entre les espaces de jour et de nuit ainsi que la mezzanine).

En application de l'article 126§7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de l'extension et le maintien d'une surface perméable sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 9h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1744635/2020 (3)

Localisation : Avenue des Cerisiers 212

Objet : construire un étage supplémentaire comprenant un logement sur la toiture plate de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : /
Lotissement : /

Demandeur : S.P.R.L. LG INVEST Monsieur Arnaud LEPORCHER

Motifs : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Enquête : 03/09/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire comprenant un logement sur la toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant que celle-ci porte essentiellement sur les nuisances visuelles sur la terrasse de l'immeuble voisin côté avenue des Cerisiers et sur la densification de logement et l'absence d'emplacement de parking ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°599703 a été refusé le 30/03/2017 ;

Considérant en effet que ce permis visait à rehausser l'immeuble d'un étage complet comprenant deux logements et à prolonger la cage d'escalier au-dessus de ce nouveau volume en vue d'aménager deux terrasses sur une partie de la nouvelle toiture plate de l'immeuble ;

Considérant que le demandeur avait introduit un recours au gouvernement le 24/05/2017 ;

Considérant néanmoins que le gouvernement a confirmé le refus ;

Considérant cependant qu'aussi bien la commission de concertation, le Collège des bourgmestre et échevins que le gouvernement admettent que le principe d'ajouter un niveau est envisageable vu que cet immeuble se situe à l'angle de l'îlot et à proximité d'un vaste espace public (Square Meudon) et vu que les gabarits des autres immeubles d'angle sont plus importants ;

Considérant que la présente demande vise donc un projet moins ambitieux et un programme fortement réduit;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume placé à l'arrière des murs d'acrotère existants de la toiture plate actuelle en maintenant deux zones non bâties aménagées en terrasses à l'avant : une au niveau de l'angle et de la façade arrondie et une au niveau du décrochement de

façade du côté de l'avenue des Cerisiers ;

Considérant que la terrasse du côté de l'avenue des Cerisiers se situe à plus de 3m de la limite de propriété et est en partie rentrante et couverte ;

Considérant qu'il ne s'agit plus que d'une seule unité de logement supplémentaire (+/- 130m²) : un appartement comprenant un séjour avec cuisine ouverte, trois chambres et trois salles de bain ;

Considérant que la demande va dans le sens d'une augmentation voulue du nombre de logement en région bruxelloise ;

Considérant que l'ensemble des pièces de vie est orienté côté rue bénéficiant ainsi d'une vue dégagée et que seules deux salles d'eau présentent des baies à l'arrière, limitant ainsi toute vue susceptible de déranger vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la cage d'escalier est privatisée à partir de l'étage inférieur ;

Considérant que cette extension se veut légère et contemporaine et rompt avec le traitement des étages inférieurs par l'emploi de matériaux différents : alors que le bâtiment des années '50 est construit en briques rouges avec quelques éléments horizontaux en pierre, l'extension est couverte d'un bardage en fibrociment de teinte grise et les châssis en PVC de teinte gris anthracite ;

Considérant qu'une casquette débordante également en fibrociment de teinte grise vient terminer l'intervention ;

Considérant qu'il y a lieu de présenter une alternative en termes de matériaux de façade (couleurs et/ou matériaux plus clairs) ;

Considérant que la demande déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur totale de l'immeuble (façade et toiture) dépasse celles des deux immeubles contigus ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables vu la situation de l'immeuble à l'angle de l'îlot, la présence d'un vaste espace public (Square Meudon) et le gabarit des autres immeubles d'angle autour de cet espace public ;

Considérant qu'étant donné que l'immeuble ne dispose que d'un emplacement de parking depuis sa construction, les espaces communs sont remaniés de manière à ce que l'immeuble dispose d'un espace pour les vélos et les poussettes ;

Considérant qu'une cave commune est ajoutée au sous-sol ;

Considérant que la demande vise également le changement des châssis existants aux étages inférieurs actuellement de couleur blanche en couleur anthracite pour retrouver une homogénéité de couleur pour l'ensemble des châssis tout en maintenant le matériau actuel (PVC) ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/05/2020 ;

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

- Présenter une alternative en termes de matériaux de façade (couleurs et/ou matériaux plus clairs)
- Introduire une perspective des différentes options (demande actuelle et alternative(s))

En application de l'article 126§7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 5 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade et de la toiture de l'extension sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 10h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1736637/2019 (4)

Localisation : Rue Sombre 56

Objet : régulariser le maintien d'une bulle de tennis et son local technique sur le site

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.A. LA RASANTE Monsieur Brian L. MORRIS

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

Enquête : 03/09/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'en application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol, la présente demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2020 au 17/09/2020 et que deux plaintes ont été introduites ;

Considérant que la demande vise à régulariser le maintien d'une bulle de tennis et son local technique sur le site ;

Considérant que le local technique semble bien présent sur le site ;

Considérant néanmoins que, sur les vues aériennes datant de 2020, la bulle de tennis n'est plus présente ;

Considérant qu'il s'agit d'une installation saisonnière ;

Considérant qu'un précédent permis visant à *«placer une bulle gonflable de manière saisonnière couvrant trois terrains de tennis existants et à construire un bâtiment technique de manière permanente sur le site sportif »* a été délivré le 29/11/2007 » et pour une durée limitée à 6 ans ;

Considérant dès lors que le précédent permis d'urbanisme n'est plus valable ;

Considérant que le modèle de bulle prévu est à double membrane gonflée, de teinte foncée en partie basse (3m) afin de se fondre dans la végétation existante, le haut est blanc de manière à ne pas être trop visible ;

Considérant que le projet permettra d'étendre la pratique sportive tout au long de l'année ;

Considérant que la demande ne nuit pas aux qualités végétales et paysagères de l'îlot, la couverture se faisant sur des terrains existants ;

Considérant que le projet ne vise pas l'augmentation du nombre des terrains ; que donc, son impact sur le trafic et le parcage est très limité ;

Considérant également que les terrains sont situés au centre de l'ensemble, en contrebas des deux talus existants de manière à limiter l'impact pour les riverains ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
- Direction de l'Urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1736644/2019 (5)

Localisation : Rue Sombre 56

Objet : régulariser le placement de dispositifs techniques, effectuer des aménagements et placer un abri pour vélo à l'entrée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.A. LA RASANTE Monsieur Brian L. MORRIS

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

Enquête : 03/09/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande vise à régulariser le placement de dispositifs techniques, à effectuer des aménagements et à placer un abri pour vélo à l'entrée de l'immeuble ;

Considérant qu'en application de la prescription générale du 0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande a été soumise à l'enquête publique du 03/09/2020 au 17/09/2020 et qu'une réclamation ainsi qu'une demande à être entendue ont été introduites ;

Considérant qu'une remarque porte sur les nuisances sonores et fait également état d'autres dispositifs présents en toiture et ne faisant pas l'objet de la demande ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme ne peut pas traiter des questions environnementales ;

Considérant qu'il revient au maître d'ouvrage de faire état de toutes les installations placées en toiture et nécessitant un permis d'urbanisme afin que la commission de concertation puisse émettre un avis en connaissance de cause ;

Considérant qu'il revient également au maître d'ouvrage de s'assurer que les installations techniques existantes et projetées respectent toutes les prescriptions environnementales en vigueur et que les démarches nécessaires ont été effectuées ;

Considérant qu'un nouvel abri vélo de +/- 33m² sera placé dans la cour d'entrée de l'immeuble ;

Considérant que ce dispositif se situera en dehors de la zone de manœuvre des véhicules venant déposer les personnes à l'entrée du club ;

Considérant que l'abri sera constitué d'acier laqué et de bois et permettra d'accueillir 30 vélos ;

Considérant que les supports vélo doivent permettre l'accrochage du cadre et de la roue avant du vélo et que 10% des emplacements doivent être accessible aux vélos cargo ;

Considérant que cet aménagement respecte le bon aménagement des lieux et n'occasionnera aucune nuisance sonore ou visuelle pour les constructions voisines ;

Considérant que trois extractions ont été placées sur les toitures plates des bâtiments (extraction des parkings, extraction de la cuisine et extraction des piscines) ;

Considérant que les mesures acoustiques réalisées sur ces extracteurs ont révélé des dépassements des normes acoustiques en vigueur ;

Considérant que la demande vise dès lors à prévoir des silencieux sur les gaines de rejet d'air ;

Considérant que ces silencieux sont dimensionnés en fonction des niveaux sonores utilisés ;

Considérant que la présente demande vise donc à régulariser les dispositifs placés moyennant la mise en œuvre de mesures acoustiques (gaines) ;

Considérant que les dispositifs techniques ne sont pas visibles depuis la voie publique ;

Considérant que l'installation des dispositifs techniques en toiture déroge à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ; que le demandeur n'a pas sollicité ni motivé la dérogation ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier si certains dispositifs sont indispensables ou si certaines des installations ne peuvent pas être conçues de manière différente afin de limiter les nuisances et les dérogations ;

Considérant que ces dispositifs n'améliorent pas les vues vers et depuis l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'au vu des informations manquantes (statut des installations, affectations, superficies), l'impact au niveau de l'intérieur d'îlot, et la nécessité d'avoir une vue globale des installations sur le site la commission ne peut pas se prononcer favorablement sur la demande telle que présentée :

AVIS DEFAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 11h.

Demande de permis d'environnement PE1B/1736838 (6)

Localisation : Avenue de la Nielle 21 - 25

Objet : Exploitation d'un immeuble de logements

Zonage : P.R.A.S. : zones vertes, zones d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : N° 60 QUARTIER VAL D'OR (zone nord)
Lotissement : /

Demandeur : ACP NIELLE III C/O IMMOBILIERE LE COL-VERT sprl Monsieur Grégory PATUREAU

Motifs : 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
1B : article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Enquête : 19/08/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone à prédominance résidentielle au PRAS /PPAS;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'un immeuble de 33 logements avec parking couvert pour 57 véhicules;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Vu le rapport de visite de contrôle des installations électriques basse tension du 5/11/2019 ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 17/09/2020 ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/666280/2018 (7)

Localisation : Avenue de la Charmille 16 - 22

Objet : Placer une sortie de secours supplémentaire au niveau des garages souterrains situés sous l'esplanade

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

Demandeur : A.C.P. "Val d'or 1 et 2" (représente par le syndic BVH) Bruno Van huylebroeck

Motifs : application de l'art. 130 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence) 1A : article 21 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidences) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)

Enquête : 19/08/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

Considérant que les biens se situent en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; et que la demande est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande est exclue du périmètre du PPA n°60 dénommé Quartier Val d'Or ;

Considérant que la demande porte sur 2 immeubles de logements, comprenant un parking couvert commun aux 2 bâtiments (241 emplacements) et d'un parking à l'air libre (189 emplacements) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à placer une sortie de secours supplémentaire au niveau des garages souterrains situés sous l'esplanade des immeubles ;

Que la demande de permis d'environnement vise à régulariser 241 emplacements de parkings couverts et 189 emplacements de parking à l'air libre liés aux logements des deux immeubles, et à l'exploitation des chaufferies au droit des immeubles « Val d'Or 1 » et « Val d'Or2 » (PE de classe 1A) ;

Considérant que l'objet de la demande de permis d'environnement a nécessité une étude d'incidences vu le nombre d'emplacements de stationnement (rubrique 224 : parking couvert de 241 véhicules) ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/05/2017 (ses réf. : Cl.1980.0202/4/PK/vh) ;

Considérant que les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement ont été introduites par l'A.C.P. "Val d'or 1 et 2" (représenté par le syndic BVH) le 06/02/2018 auprès de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (BUP) et le 28/02/2018 auprès de Bruxelles-Environnement, et qu'elles ont été respectivement déclarées complètes les 27/07/2018 par BUP et le 15/03/2018 par Bruxelles-Environnement;

Considérant qu'il s'agit donc d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec étude d'incidences en vertu de l'application de l'article 128 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe A, pour la rubrique 20 ;

- o tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;

et en vertu de l'application des articles 18 à 32 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et de l'Ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A ;

Vu la 1^{re} enquête publique sur le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018, pour les motifs suivants :

Motifs en urbanisme :

- *Application de l'art. 124 du COBAT (mesures particulières de publicité à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)*
- *Application de l'art.153 §2 du COBAT :*
 - o *dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)*
 - o *dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)*
- *Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;*

Motifs en environnement :

- *Application de l'art.130 du CoBAT : projet de cahier des charges pour l'étude d'incidence ; article 21 de l'ordonnance du 5/06/1997, relative au permis d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidence) ;*
 - o *Rub. 40B – chaudières Val d'Or 1 – 2 x 675 kW – Classe 2*
 - o *Rub. 40B – chaudières Val d'Or 2 – 928 kW + 959 kW – Classe 2*
 - o *Rub. 152 B – parking à l'air libre – 189 emplacements – Classe 1B*
 - o *Rub. 224 – parking couvert – 241 véhicules – Classe 1A*

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 30/11/2018 sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences et l'avis favorable quant au choix, par le demandeur, du chargé de l'étude d'incidences, à savoir l'équipe du bureau agréé ESCHER ; libellé pour extrait comme suit :

" La Commission de Concertation émet un avis FAVORABLE :

- *sur le chargé d'étude ;*
- *sur la composition définitive du Comité d'accompagnement :*

Membres effectifs :

- *la commune de Woluwe-Saint-Lambert,*
- *BDU Direction Urbanisme*
- *Bruxelles Environnement*

Membre associé :

- *Bruxelles Mobilité*

- *Sur le projet de Cahier des Charges (CDC) de l'étude d'incidences, moyennant les adaptations suivantes :*
 - *Inclure une étude sur les eaux pluviales et de ruissellement*
 - *Inclure la consultation des riverains et habitants des bâtiments Val d'Or 1 et 2*
 - *Ajouter les caractéristiques des locaux vélos / poussettes*
 - *Analyser les circulations des nouveaux modes de déplacements*
 - *Favoriser la biodiversité sur le site*

Considérant la notification de la décision de clôture de l'étude d'incidences du 18/07/2019 établie par le Comité d'Accompagnement ;

Considérant l'ensemble des recommandations formulées par l'étude d'incidences sur le projet initial ;

Considérant la décision du demandeur d'introduire des amendements à la demande du 30/07/2019 et la réception du dossier amendé (Permis d'environnement uniquement) le 17/01/2020 ;

Vu la 2^e enquête publique sur l'étude d'incidences amendée, en application de l'article 141 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et qui s'est déroulée du 19/08/2020 au 17/09/2020 ;

Qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet amendé permet de répondre à la plupart des recommandations de l'étude ;

Considérant cependant que l'étude d'incidences a mis en avant des différences entre la situation de droit reprises dans les plans du permis d'urbanisme initial et la situation de fait actuelle concernant:

- le nombre d'appartement au sein des immeubles Val d'Or I et Val d'OR II
- Le nombre d'emplacements de stationnement à l'air libre
- La localisation des locaux déchets et vélo du sous-sol ;

Considérant que le bureau d'étude recommandait dès lors d'introduire une demande de permis d'urbanisme afin de régulariser cette situation ;

Considérant qu'en termes d'urbanisme, la construction d'une sortie de secours supplémentaire répond au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE et à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU ;
- Respecter les recommandations de l'étude d'incidences.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 12h.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1725440 (8)

Localisation : Chaussée de Roodebeek 592

Objet : Transformer avec modification de volume, un immeuble de production de biens immatériels (studio d'enregistrement) en un immeuble mixte composé d'un équipement (non spécifié) au rez-de-chaussée, de deux logements, d'une terrasse accessible et d'un garage

Zonage : P.R.A.S. : /
P.P.A.S. : /

Lotissement :

Demandeur : Monsieur Didier de BORCHGRAVE

Motifs : application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 03/09/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

Vu les informations données en séance de commission de concertation, la commission ne peut pas se prononcer en l'état sur la demande de permis d'urbanisme :

AVIS REPORTE dans l'attente des plans complémentaires et de précisions sur l'affectation du rez-de-chaussée avant.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PUF/1747770 (9)

Localisation : Chaussée de Stockel 270

Objet : Rénover le bâtiment de l'école secondaire : isolation thermique des façades ; remplacement des châssis ; isolation d'une toiture ; rénovation de l'escalier extérieur

Zonage : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Lotissement : /

Demandeur : Collège Don Bosco, Oeuvre Don Bosco Monsieur Lucien Vanhamme

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

Enquête : 03/09/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

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

Considérant que la demande vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment principal de l'école secondaire et du gymnase/bibliothèque ;

Considérant que les travaux liés à l'amélioration de l'isolation de l'enveloppe sont :

- l'isolation thermique des façades ;
- le remplacement des châssis ;
- l'isolation et l'étanchéité de la toiture du volume d'entrée;

Considérant que la demande vise également à rénover l'escalier extérieur ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2020 au 17/09/2020 pour le motif suivant :

- application de l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dérogation au règlement communal d'urbanisme :
 - o article 52 : matériaux de façade (enduit sur isolant) ;

Qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les travaux projetés dans cette demande de permis constituent la suite des travaux d'isolation déjà entamés par l'école ;

Considérant que les châssis sont non seulement modifiés pour améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais également pour prévenir les risques de chute, en conformité avec la NBN B03-004 ;

Considérant donc que les châssis existants sont remplacés par des châssis en aluminium dont la division est retravaillée, à certains endroits, afin de respecter une hauteur d'allège conforme à la norme en vigueur ;

Considérant qu'afin de veiller à l'homogénéité du bâtiment, la teinte des nouveaux châssis est identique à celle des châssis existants, à savoir une teinte gris/vert (RAL 7039) ;

Considérant que le simple vitrage est remplacé par du double vitrage performant ($U_g=1.10W/m^3.K$) ; que le système de ventilation prévue du bâtiment est de type « A », à savoir avec amenée et évacuation d'air naturelle ; que les châssis seront dotés d'aérateurs à clapets auto-réglables, et ce de manière à garantir un apport d'air frais ;

Considérant qu'afin de poursuivre l'isolation du bâtiment entamé par l'isolation de la façade Sud (côté rue Konkel), le projet prévoit l'isolation de la façade Nord, des façades Est et Ouest, ainsi que des façades latérales de la façade Sud seront isolées ;

Considérant que, pour ce faire, la brique de parement vernissée est enlevée, que la structure est lissée avant de recevoir la couche d'isolant plus la finition, soit en briquettes soit en enduit ;

Considérant qu'afin de conserver l'esthétique de la façade principale (façade Nord du bâtiment A), qui est légèrement perceptible depuis l'espace public, que celle-ci est habillée de brique vernissée sur isolant et que ces briquettes reprennent une teinte similaire aux briquettes existantes, à savoir teinte claire (blanc cassé) ;

Considérant, par contre, que les façades secondaires du gymnase sont traitées comme la façade Sud du bâtiment A, à savoir un enduit sur isolant ; que la teinte de l'enduit sera proche de celle des briquettes ;

Que la dérogation à l'article 52 du R.C.U. pour l'utilisation de l'enduit sur isolant est acceptable ;

Considérant qu'afin de marquer le soubassement du bâtiment A et du gymnase ainsi que le volume d'entrée, les briquettes employées sont de ton gris anthracite ;

Considérant que la toiture du volume d'entrée est également isolée et qu'une étanchéité bicouche est placée ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'escalier extérieur, que son garde-corps actuel qui est en très mauvais état est également remplacé et qu'une main courante est ajoutée ; que les joints de l'escalier sont aussi refaits ;

Considérant que les travaux projetés contribuent à améliorer de manière globale la performance énergétique du bâtiment principal (A) et de ses annexes (B + volume d'entrée) tout en conservant le caractère architectural du bâtiment existant ;

Considérant que le projet s'intègre donc aux caractéristiques urbanistiques du quartier 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.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 14h.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement (10) PUFD/1735162/2019 et PE/1736026

- Localisation** : Rue Neerveld 101 - 103
- Objet** : Transformer un immeuble de bureaux en logements (135)
- Zonage** : P.R.A.S. : zones administratives, zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : /
- Demandeur** : Lotissement n°223 approuvé le 05/03/1975 + n°250 approuvé le 29/05/1978
Neerveld 101-03
- Motifs** : application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- Enquête** : 19/08/2020 au 17/09/2020
- Plaintes/Remarques** : 1 pétition + 3
- Argumentation** :
- Avis** :
- AVIS REPORTE** dans l'attente d'obtenir :
- Des perspectives sur l'impact de la rehausse des blocs B et C, par rapport aux immeubles situés rue de l'Aquilon ;
 - Des coupes transversales au travers du nouvel immeuble, et ceux de la rue de l'Aquilon ;
 - Le procès-verbal de bornage contradictoire auprès des propriétaires des parcelles voisines, et le cas échéant, le plan d'implantation adapté en termes de limites de propriété.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 15h.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1737342 (11)

Localisation : Avenue Guillaume Abeloos

Objet : Réaménager complètement la voirie et abattre 37 arbres pour en replanter 31 nouveaux

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation
P.P.A.S. : 1 approuvé le 09/09/1949
Lotissement : /

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Enquête : 19/08/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation :

Avis :

Considérant que le bien se situe en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise réaménager complètement la voirie, abattre 37 arbres et planter 31 nouveaux arbres d'alignement ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/08/2020 au 17/09/2020, une réclamation a été introduite ; que cette réclamation porte sur les aspects suivants : abattage de 37 arbres : possibilité de conservation ?

Considérant l'avis de Vivaqua du 20/02/2020 ;

Considérant que l'avenue se compose actuellement d'une chaussée carrossable d'une largeur de 11m (stationnement compris) ;

Considérant qu'elle est à double sens de circulation ; que du stationnement longitudinal se situe de part et d'autre de la chaussée (30 places côté pair et 19 côté impair – dont 3 places P.M.R.) ;

Considérant que les trottoirs sont revêtus principalement de dalles de béton 30x30 ; que la chaussée carrossable est en asphalte ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de +/- 1m des trottoirs ; que cet agrandissement porte la largeur totale des trottoirs à 4,50m, dont 2m de cheminement libre de tout obstacle pour les piétons ;

Considérant que la largeur entre les bordures (emprise de la chaussée carrossable) passe à 9m suite au projet : 2x2m pour les zones de stationnement, et 5m dévolus à la circulation) ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation des trottoirs par l'installation de nouveaux parterres engazonnés, d'une largeur de 1,5m, à 2m des propriétés riveraines, et laissant un passage libre de 1m le long des zones de stationnement ;

Considérant que les nouveaux arbres d'alignement s'implantent dans ces zones engazonnées prévues en trottoirs ; que ce nouvel alignement d'arbre s'éloigne de +/-0.5m des façades ; qu'il contient 16 arbres côté pair et 15 côté impair ; que ces nouveaux arbres sont des érables et des chênes verts ;

Considérant que le projet prévoit d'éloigner l'alignement des poteaux d'éclairage de +/- 1.5m ;

Considérant qu'il prévoit également la suppression d'une place de stationnement, à la hauteur du n°47 de l'avenue Guillaume Abeloo ;

Considérant que les objectifs du projet sont de végétaliser les trottoirs de l'avenue, afin d'en augmenter la surface perméable, ainsi que d'assurer le confort des modes actifs ;

Considérant que la végétalisation des trottoirs augmentent les surfaces perméables de la voirie ; qu'une partie des eaux de pluie s'y dirigera naturellement, diminuant ainsi la quantité d'eau à reprendre dans les égouts ;

Considérant cependant que la gestion des eaux de pluies pourrait être poussée plus loin par l'installation de noues ; que, dès lors, il y a lieu d'étudier la faisabilité de prévoir des noues à la place des zones engazonnées sur les trottoirs ;

Considérant que ce réaménagement se fait en cohérence avec l'aménagement de l'avenue Victor Gilsoul, qui prolonge l'avenue Guillaume Abeloo ; que l'emprise de la chaussée carrossable devient de la même largeur après le réaménagement de l'avenue Abeloo ;

Considérant que l'implantation des nouveaux arbres prend en compte la disposition des poteaux d'éclairages, des différentes taques en trottoir, des entrées carrossables et des recommandations du futur R.R.U. en terme de dégagement pour le cheminement libre des piétons (2m) ;

Considérant que le réaménagement de façade à façade risque fortement d'impacter le système racinaire des arbres ; que ce réaménagement complet de la voirie justifie l'abattage des arbres d'alignement de toute l'avenue ;

Considérant cependant qu'afin de compenser la perte occasionnée par l'abattage de tous les arbres d'alignement compris dans la voirie, il y a lieu de maximiser le nombre d'arbres plantés ; que dès lors, il y a lieu d'étudier la faisabilité de planter plus de sujets ;

Considérant cependant qu'il y aurait la possibilité de maintenir certains sujets existants afin de limiter le nombre d'arbre abattus ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- Prévoir des noues à la place des zones engazonnées situées sur les trottoirs ;
- Planter plus d'arbres dans les zones engazonnées situées sur les trottoirs, ou des essences adaptées qui n'appellent pas à des tailles trop significatives;

La commune, demanderesse, s'abstient.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 15h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1740643 (12)

Localisation : Avenue Jean-François Debecker 54

Objet : Installer un pavillon entre les terrains 3 et 4 du Stade Fallon pour une durée de 2 ans

Zonage : P.R.A.S. : zones de sports ou de loisirs de plein air
P.P.A.S. :
Lotissement :

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Enquête : 03/09/2020 au 17/09/2020

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation :

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone de sport ou de loisir de plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en espaces verts au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que la demande vise à installer un pavillon entre les terrains 3 et 4 du Stade Fallon pour une durée de 2 ans ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2020 au 17/09/2020 et que 0 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que le projet se situe à proximité de la continuité verte et du chemin de fer au PRDD ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre du complexe sportif communal dénommé «Stade Fallon» ; qu'entre autre, il comprend 6 terrains de football, des terrains de tennis et plusieurs salles polyvalentes;

Considérant que ce vaste complexe sportif est de rayonnement régional ; qu'il permet à différents clubs et associations sportives ou groupes scolaires ou parascolaire bruxellois la pratique de nombreux sport (Football, hockey,...);

Considérant que l'encaissement et le boisement de la vallée de la Woluwe permet l'intégration paysagère de ce vaste complexe sportif ; qu'il est bordé par un parcours vita ainsi que la promenade verte régionale -sise sur l'ancien tracé du chemin de fer- régulièrement fréquentée par les usagers de l'espace public ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Woluwe-Saint-Lambert ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 30/04/2018 (18/PFD/658797) concernant l'implantation d'un pavillon avec espace polyvalent et sanitaires à proximité des terrains situés au fond du stade communal; que le permis est arrivé à expiration en date du 30/04/2020 ;

Considérant que le projet vise à installer un pavillon entre les terrains 3 et 4 du Stade Fallon pour une durée de 2 ans ;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.3. du PRAS : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2020 au 17/09/2020 dans la commune de Woluwe-Saint-Lambert aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le pavillon est implanté en abords des deux terrains de multisport en synthétique, au fond du stade communal ; qu'il dispose d'une longueur de 30mètres sur 4,50mètres de large ;

Considérant que le revêtement du pavillon est constitué d'un bardage en panneaux synthétique imitation bois ;

Considérant les recommandations du P.R.D.D. pour les zones d'espaces verts ; que ces zones doivent intégrer la gestion des eaux afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols ; qu'il y a donc lieu de préserver la perméabilité des sols en cherchant toujours à maintenir au maximum les surfaces de pleine terre ou, à défaut, en utilisant des matériaux perméables ;

Considérant que son implantation est réduite et cohérente avec la présence des deux terrains existants ;

Considérant que dans le précédent permis avait été émis la condition de prévoir la récupération des eaux pluviales en toiture du pavillon projeté, en vue de leur réutilisation localisée sur le site (sanitaires, entretien, arrosage, ...) ; que cette condition doit être respectée pour la délivrance du présent permis ;

Considérant que l'emprise du pavillon projetée est réduite ;

Considérant dès lors que le projet doit mieux tenir compte de l'infiltration localisée des eaux pluviales sur le site, en application de la politique environnementale régionale ; que le demandeur doit prévoir le raccordement des eaux pluviales et le raccordement vers sa réutilisation ;

Considérant que l'espace polyvalent est créé afin de pouvoir accueillir des activités devant se dérouler à proximité immédiate des terrains de sport ; que les activités qui s'y dérouleront sont proposées en accord avec la prescription 13 du P.R.A.S. relative aux zones de sports ou de loisirs de plein air, qui préconise de n'autoriser que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale ;

Considérant que le choix esthétique du revêtement vise à garantir la cohérence typologique ; qu'il correspond aux autres pavillons présents sur le site du stade Fallon ; qu'il y a lieu d'intégrer des plantations aux alentours du pavillon afin d'améliorer les qualités paysagères et la perméabilisation des sols ;

Considérant que le projet doit intégrer l'accès au P.M.R. au bâtiment ;

Considérant que le projet permet de faciliter la gestion du site sportif, dès lors qu'il contribue à améliorer l'offre et l'accès des bruxellois à l'activité sportive ;

Considérant que le projet, moyennant le respect des conditions sous-mentionnées, n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- prévoir la récupération des eaux pluviales en toiture du pavillon projeté, en vue de leur réutilisation localisée sur le site (sanitaires, entretien, arrosage, ...) ;

- intégrer des plantations aux alentours du pavillon afin d'améliorer les qualités paysagères et la perméabilisation des sols ;
- assurer l'accès du module aux PMR (rampe,...) ;
- prévoir des zones plantées de part et d'autre du complexe (container).

La commune, demanderesse, s'abstient

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 492 de la séance du 02/10/2020 à 16h.

Demande mixte de certificat d'urbanisme CUFD/648703/ 2017 et environnement (13)

- Localisation** : Avenue de Wezembeek 185
- Objet** : Construire un parking à étages et développer la plateforme multimodale associée à la station de métro Crainhem
- Zonage** : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : n° 45UNIVERSITE
Lotissement : /
- Demandeur** : Bruxelles Mobilité - Jean-Paul Gailly
- Motifs** : - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - -
- application de l'art. 130 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence)
- application de la prescription particulière 28.1. du PRAS (parking de transit situées à proximité de gares ou de stations des transports en commun)
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- Enquête** : 19/08/2020 au 17/09/2020
- Plaintes/Remarques** : 235

Argumentation :

Avis :

La commission de concertation reporte son avis dans l'attente de l'analyse de l'ensemble des plaintes émises en séance.

AVIS REPORTE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme

