

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la séance du 02/03/2018 à 09h00.

Demande de Dossiers communaux SPEC/661280/2018 (1)

Localisation : Avenue Paul Hymans

Objet : adoption provisoire du projet d'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n° 6 bis dénommé "Quartier Tomberg"

Zonage : P.R.A.S. : zone de cimetières, zone d'équipement d'intérêt collectif, ou de service public, zone de parc, en réseau voirie, zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : PPAS 6bis
Lotissement :

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN et Patrick LAMBERT

Motifs : abrogation

Enquête : 15/01/2018 au 13/02/2018

Plaintes/Remarques : 8

Argumentation : - souhaitent que la parcelle boisée située en face de l'église Saint-Lambert (si elle appartient à la commune) reste un espace vert
- un tel projet devra prendre en compte la pression automobile, mais aussi tous les autres modes de déplacements (extension Hôtel communal)

Avis

AVIS REPORTE en attente d'une nouvelle enquête publique qui inclut les avis sur l'absence d'incidences sur l'environnement des différentes instances régionales consultées

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la séance du 02/03/2018 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/646143/2017 (2)

- Localisation : avenue de la Charmille 2/ clos des Bouleaux 15/ avenue de la Charmille
- Objet : créer et modifier une voirie, construire un parking public enterré de 43 places, démonter et construire une plaine de jeux, aménager un espace vert et abattre 6 arbres de haute tige
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, zone verte, réseau voirie
P.P.A.S. : n°60
Lotissement : néant;
- Demandeur : COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT
- Motifs : application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
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)
application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
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)
1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- Enquête : 17/01/2018 au 15/02/2018
- Plaintes/Remarques : 15
- Argumentation : - demandent de clarifier le périmètre exact de la demande
- demandent de prévoir des casse-vitesses sur et aux abords du nouveau rond-point (côté nouvelle crèche et plaine de jeux)
- demandent de clarifier le planning de démolition de la plaine de jeux actuelle et celui de la construction de la nouvelle plaine

- demandent des confirmations concernant la crèche
- sont inquiets en ce qui concerne la ventilation du parking enterré
- demandent confirmation en ce qui concerne le passage de véhicules, l'installation des aires de jeux de pétanque, conservation du sentier piéton, hauteurs de clôtures, végétation prévue, etc...
- remarques en ce qui concerne le chantier en cours
- le nombre d'emplacements de stationnement nous semble sous-évalué
- l'accès aux emplacements souterrains réservés aux écoles et à la salle de sport doit être clarifié
- des plans de déplacement doivent être mis en place
- urgent que l'avenir du quartier soit défini en termes de mobilité et transport en commun
- les aménagements du côté de l'avenue de la Charmille soulèvent plusieurs questions
 - les aménagements du côté clos des Bouleaux soulèvent aussi quelques inquiétudes

Avis :

Considérant que le bien se situe en zone verte, en zone d'intérêt collectif ou de service public et en voirie du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant qu'à la carte 5 du Plan Régional de Développement (PRD), l'avenue de la Charmille et le clos des Bouleaux sont des voiries faisant partie de la zone 30 d'un réseau de quartier ; qu'elles sont toutes les deux des voiries communales ;

Considérant que selon la carte 4 du PRD, le périmètre d'intervention du projet intègre une zone d'espace vert à gérer et jouxte la promenade verte;

Considérant qu'un permis a été délivré par le fonctionnaire délégué le 08/06/2017 (réf. 18/PFD/606208) pour la « *Construction de la crèche de la Charmille et abattre des arbres à hautes tiges* » ;

Considérant qu'un permis a été délivré par le fonctionnaire délégué le 10/11/2015 (réf. 18/PFD/498326) pour le « *PERMIS ECOLE: Construire 2 écoles dans un éco-quartier à Woluwe-Saint-Lambert* » ;

Considérant que la demande vise à :

- aménager un espace vert et une zone d'équipement collectif ;
- la créer et modifier des voiries ;
- construire un parking enterré de 43 emplacements couverts;
- abattre 6 arbres à hautes tiges et planter 29 nouveaux sujets ;

Procédure et avis d'instances

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- l'article 147 du COBAT, et du point 26 de son annexe B : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de :

- l'article 124 du CoBAT : la demande concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;
- la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;

- la prescription 0.5. du P.R.A.S : projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m² ;
- la prescription 8.3 du P.R.A.S, relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations ;
- la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification et création de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;

Réclamations

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2018 au 15/02/2018, 10 demandes à être entendu et 5 lettres de réclamation ont été introduites ; que les réclamations portent principalement sur :

- *Souligne l'effort au niveau de la perméabilité et de l'infiltration des eaux ;*
- *Demande de clarifier le périmètre d'intervention ;*

Parking

- *Pas assez de stationnement - 860 enfants, 110 membres du personnel et 30 logements (avec 31 emplacements séparés) pour 103 emplacements ;*
- *Clarifier l'accès aux emplacements souterrains : contrôlé ? - par quel dispositif ? accès aux membres du personnel ou réservé à certains membres ? accès en soirée et le week-end pour la salle de sport? Gratuit ?*
- *Demande de déplacer la ventilation par rapport aux habitations ; garantie de bruit non gênant pour les riverains ?*
- *Toiture de l'entrée du parking : Hauteur de clôture prévue ? Accès à la toiture? Demande de toiture végétale intensive. Demande de clôturer la zone ;*
- *entrée du parking ; Demande de la déplacer : risque d'accident avec piétons. Demande de sécuriser avec un ralentisseur pour les cyclistes et piétons ;*
- *Bruit porte d'accès au parking ?*
- *Accès piéton du parking ? Demande de clarification. Demande de fermer la nuit la zone avec le banc ;*

Plaine de jeux - Agoraspace

- *Heures d'ouverture plaine de jeux ? demande de fermeture en fin de soirée et la nuit.*
- *Hauteur de la clôture ?*
- *destruction/construction de la plaine de jeux – demande de continuité entre les deux- clarification du planning ;*
- *démolition/construction de l'agoraspace - demande de clarification ;*
- *Demande de confirmation des aires de jeux de pétanque ;*

Aménagement des voiries

Charmille

- *Demande de fermeture de l'accès entre le clos des Peupliers et l'avenue de la Charmille pour limiter le trafic de transit via le clos des Peupliers ;*
- *Demande d'installation de casse-vitesse aux abords du rond-point ;*

Bouleaux

- *Conservation du sentier entre le clos des Bouleaux et des Peupliers ?*
- *Cheminement piéton pas assez sécurisé - demande de ralentisseur pour le passage piéton clos des Bouleaux ;*
- *Demande de bloquer l'accès au clos aux non-riverains ;*
- *Percer la bande de graminée entre le stationnement et le chemin piéton ;*
- *Stationnement sur le centre du rond-point peu sécurisé ;*
- *Garantir l'accès aux véhicules d'urgence – stationnement illicite doit être empêché ;*

Mobilité

- *Demande de plans de déplacements avec promotion des modes actifs ;*
- *Demande de définition de mode de transport en commun ;*

Hors périmètre

Infrastructure : Crèche & salle de sport

- *Demande de confirmation que la crèche ne sera pas accessible pour activités le week-end et en soirée/nuite ;*
- *Demande de plans actualisés pour la crèche (hauteurs, impact des cuisines et du garage) ;*
- *Clarifier la ventilation de la crèche ;*
- *Demande de confirmation de l'abattage de l'arbre à l'arrière du clos des Peupliers à hauteur de la future crèche ;*
- *Commentaires sur le chantier en cours ;*
- *Demande de confirmer que les clubs de sport n'accueilleront pas de compétitions ; possibilité de louer la salle pour des activités riveraines ?*

Situation projetée

Considérant que le projet s'inscrit dans le contexte de la construction d'un éco-quartier entrepris par le Collège Communal comprenant une crèche (60 enfants) , l'école du Parc Schuman maternelle (200 enfants) et primaire (450 enfants), l'école de la Charmille d'enseignement spécial type 8 (150 enfants) et une salle de sport ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme se limite à un périmètre restreint de cet éco-quartier ; que la présente demande ne concerne pas les bâtiments des écoles et de la crèche ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement urbain de la rue de la Charmille, de la fin du clos des Bouleaux, de l'espace public qui fait la connexion entre ces 2 aménagements de voirie, du parking enterré situé clos des Bouleaux et l'aménagement de l'espace vert et l'espace de jeux situés rue de la Charmille;

Venelle centrale

Considérant que le nouvel aménagement s'organise autour d'une nouvelle venelle piétonne reliant deux places, coté avenue de la Charmille et coté clos des Bouleaux ;

Considérant que la venelle fonctionne comme une promenade et se déploie par dilatation et rétrécissement entre les différentes fonctions du site, formant différentes zones appropriables ; qu'elle permet l'accessibilité piétonne à l'ensemble des usagers, y compris PMR, à l'ensemble des bâtiments; que des dalles podotactiles guides sont également mises en place ;

Considérant que la venelle est réalisée en pavés drainants ; qu'elle est agrémentée de noues jouant un rôle d'infiltration partielle des eaux de ruissellement et de stockage des eaux en cas de pluie rare ; que des parterres de graminées y sont également aménagés ;

Considérant qu'elle est dotée de 3 parking vélo couverts avec un total de 36 emplacements;

Plaine de jeux

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle plaine de jeux et d'un terrain de pétanque; que ceux-ci sont aménagés à la place de l'agoraspace actuel situé avenue de la Charmille ;

Considérant que le projet nécessite pour l'aménagement de ces équipements l'abattage de 6 arbres à hautes tiges ; qu'en compensation 29 nouveaux sujets sont plantés sur l'ensemble du site ; que le bilan est donc largement positif avec un total de 23 arbres supplémentaires ;

Voiries :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux pôles de circulation automobile, coté Charmille et coté clos des Bouleaux afin de libérer du trafic la venelle centrale piétonne ;

- Avenue de la Charmille

Considérant que le projet prévoit l'aménagement sur l'avenue de la Charmille d'un rond-point permettant un demi-tour et 13 emplacements de stationnement ; que cet aménagement permet un arrêt du bus scolaire et donne accès au parking enterré de la future école ; que les emplacements de stationnement sont réalisés en pavés drainants ;

Considérant que cette zone est prévue en zone de rencontre et limitée à 20km/h (agrémentée du panneau routier F12) ; que des coussins berlinois sont prévus à l'entrée du rond-point pour assurer la limitation de vitesse des véhicules ;

Considérant que les bornes escamotables entre l'avenue de la Charmille et le clos des Peupliers sont maintenues ;

- Clos des Bouleaux

Considérant qu'actuellement le clos des Bouleaux se termine sur un parking en surface de 29 emplacements ; qu'il est entièrement asphalté;

Considérant que celui-ci est réaménagé de façon à induire un demi-tour et faciliter la fluidité du trafic aux heures d'entrée/sortie des classes; qu'il est composé de 12 emplacements de surface et à un dépose-minute de 4 emplacements ; que 8 des 12 emplacements se situent au centre du parking et 4 en épis en bordure de celui-ci ;

Considérant que cette nouvelle place permet l'accès aux véhicules d'urgence à la venelle centrale et donne accès au parking enterré de 43 places ;

Considérant que le stationnement en surface est destiné aux temps courts d'arrêt et aux déchargements ; que la partie carrossable est prévue en asphalte et les emplacements sont prévus en pavés drainants en continuité de la venelle ;

Considérant que l'accès à l'ensemble des zones piétonnes et la venelle est sécurisé par des bornes fixes et rétractables pour permettre l'accès aux véhicules d'urgence; que ces bornes limitent également le stationnement illicite ;

Considérant que les emplacements de stationnement non formalisés devant les écoles sont actuellement peu utilisés en journée alors que ceux-ci sont saturés aux heures d'entrée et sortie des classes ; que ceux-ci sont utilisés tant comme stationnement que comme aire de manœuvre ; que la situation est actuellement chaotique ;

Considérant que les aménagements prévus sont adaptés au flux automobile spécifique de « dépose » des enfants devant les écoles et permettent la gestion des demi-tours dans ces deux impasses;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement en pavés drainants des sentiers piétons entre le clos des Bouleaux et le clos des Peupliers ainsi que celui depuis les immeubles de logement de la rue Théodore De Cuyper ;

Considérant que la première partie du chemin vers les immeubles de la rue Théodore De Cuyper fait 1m de largeur sur une longueur de 12,5m ; qu'en ce sens, il déroge au titre VII art. 4 §1. *Largeur de voies de circulation piétonne* ; que celui-ci est bordé d'un côté par une clôture avec le terrain voisin et de l'autre côté par une noue plantée qui le sépare du stationnement ; que l'aménagement prévu devrait être revu afin de permettre le croisement entre personnes;

Parking enterré

Considérant que le parking enterré dispose de 43 emplacements voiture couverts dont 2 PMR et 10 emplacements pour les 2 roues ; que celui-ci est destiné au personnel des écoles et de la crèche en journée et aux utilisateurs de la salle de sport en soirée ; que les futurs logements auront leurs propres parkings enterrés ;

Considérant que l'extraction d'air du parking enterré est assurée par un système de ventilation par détection de CO ; que le groupe de ventilation est situé en sous-sol ; qu'il est placé sur plots antivibratoires et que des silencieux seront placés si besoin en gaine afin de limiter le bruit et garantir le respect des normes acoustiques en vigueur;

Considérant que la toiture de l'entrée du parking est couverte de mulch ; que l'accès à celle-ci est limitée par la présence de haies ;

Considérant que le projet prévoit 2 accès par escaliers au parking ; qu'une bande séparée est également prévue sur la rampe carrossable ;

Considérant qu'actuellement 60% des membres du personnel des écoles et crèches utilise le parking ; qu'en estimant 110 membres du personnel dans la situation projetée cela représenterait 66 utilisateurs de parking ; que le projet en prévoit 72 (43 couverts, 25 en surface) ; que le rapport entre l'offre et la demande est donc suffisant ;

Considérant que le projet participe au bon aménagement des lieux ; qu'il l'améliore nettement, principalement en termes paysager, de gestion des eaux et d'espace public comme lieu de rencontre fédérateur de cohésion sociale ;

Considérant que le trottoir du côté pair du clos des Bouleaux est traversé par l'entrée du parking hors voirie destiné aux enseignants, créant de ce fait un conflit avec les piétons, et en particulier avec les écoliers dont les horaires sont semblables à ceux des enseignants ;

Considérant que le trottoir du côté impair du clos des Bouleaux débouche quant à lui sur des emplacements de stationnement et des noues ;

Considérant que le cheminement cycliste depuis le clos des Peupliers et l'aménagement de l'avenue de la Charmille doit être amélioré ;

Considérant que l'accessibilité PMR du parking doit être prévu et que les emplacements PMR en voirie ne sont pas indiqués sur les plans ;

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

- Vérifier le déplacement de la ventilation du parking
- Offrir un cheminement piéton confortable, cohérent et sécurisé (sans conflit) vers la venelle centrale depuis le clos des bouleaux et les 2 sentiers qui y aboutissent.
- Indiquer sur les plans les emplacements de stationnements handicapés de surface, et prévoir un ascenseur pour rendre accessibles les emplacements handicapés hors voirie
- Supprimer l'emplacement de stationnement côté Charmille imposant un rétrécissement du trottoir
- Prolonger l'aménagement de trottoir entre le rond-point de l'avenue de la Charmilles et les potelets fermant l'accès au clos des Peupliers
- Étudier l'emplacement bus de sorte qu'il ne doive pas effectuer de manœuvre
- Prévoir des emplacements de stationnement vélo sécurisés.

La Commune, demanderesse, s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la séance du 02/03/2018 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/599567/2016 (3)

- Localisation : Chemin du Vellemolen
- Objet : placer sept passerelles en bois enjambant le cours de la Woluwe
- Zonage : P.R.A.S. : zone verte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert représentée par Messieurs Olivier MAINGAIN & Patrick LAMBERT
- Motifs : application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- Enquête : 01/02/2018 au 15/02/2018
- Plaintes/Remarques : 8
- Argumentation :
- étonnés de cette demande (passerelles enlevées il y a quelques années)
- elles couperaient la perspective du ruisseau
- elles feraient obstacle au survol de certains oiseaux ou au déplacement sur les berges de certaines espèces
- rappelons que l'endroit est en ZICHEE, le long de la promenade verte régionale, en partie en site protégé (liste de sauvegarde des M&S), et zone spéciale de conservation Natura 2000
- opposition au placement de ces passerelles à usage privé
- la prise en charge totale par les deniers communaux pose question
- une étude d'incidences est nécessaire pour toute construction à partir d'une zone située à moins de 60 m de la station Natura 2000
- la gestion du cours d'eau serait entravée (inondations)
- le paysage retrouvé d'un cours d'eau à ciel ouvert serait dégradé (ZICHEE)
- souhaitent que le dossier soit soumis au Conseil Supérieur Bruxellois de la Conservation de la Nature
- le dossier mis à l'enquête publique n'est pas clair
- demandent de ne pas accorder le permis d'urbanisme

Avis :

Vu que la demande se situe en zone verte, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/02/1998 qui inscrit sur la liste de sauvegarde le site du chemin du Vellemolen ;

Considérant que la demande se situe dans une zone Natura 2000, que l'avis de Bruxelles Environnement Natura 2000 a été demandé en date du 21/12/2017 ;

Considérant que la demande vise à construire des passerelles au-dessus de la Woluwe, en vue de relier des propriétés sises en zone d'habitation avec une zone verte du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que Bruxelles Environnement, gestionnaire du cours d'eau, autorise en son courrier du 30/11/2017 le placement de 5 passerelles sur les 7 passerelles demandées par la Commune ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application des articles 207§1 al.4 et 216 :
- Actes et travaux concernant un bien inscrit sur la liste de sauvegarde

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

Application de la prescription générale 0.3 du PRAS : actes et travaux en espace vert

Considérant que lors de l'enquête publique, 8 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- Les nuisances apportées par le placement de ces passerelles pour la faune et la flore de la Woluwe,
- La difficulté que va engendrer ces passerelles en termes d'entretien,

Considérant qu'en séance certains réclamants estiment que ce projet nécessite une évaluation appropriée des incidences ; que le raisonnement ayant amené à la conclusion que cette évaluation n'était pas nécessaire découle du fait que les passerelles étaient préexistantes au classement en zone Natura 2000 du chemin du Vellemlen ;

Considérant que pour le surplus, le nombre de passerelles proposé est inférieur à celui de cette époque ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites a émis un avis conforme défavorable en sa séance du 31/01/2018 ;

- Que la Commission Royale des Monuments et des Sites estime que l'installation doit être légère et bien intégrée au niveau paysager ;
- Que le nombre de passerelles doit être réduit à 5 maximum et que celles-ci doivent être placées à intervalles réguliers comme mentionné dans le projet initial ;

Considérant que le modèle de passerelle, bien que présent de manière isolée ailleurs sur la Woluwe, est trop massif dans le cas où il est répété à courte distance ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel qu'introduit.

La Commune, demanderesse, s'abstient.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la séance du 02/03/2018 à 14h45.

Demande de permis d'urbanisme PU/643816/2017 (4)

- Localisation : Avenue des Rogations de 72 à 74
- Objet : construire une extension au rez-de-chaussée arrière, ajouter une chambre dans l'immeuble destiné au logement collectif pour étudiants et modifier le profil du terrain
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.P.R.L. F & B M représentée par Monsieur Benoît MESSIAEN
- Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction)
- Enquête : 01/02/2018 au 15/02/2018
- Plaintes/Remarques : 1
- Argumentation : - souhaitent que la commission de concertation obtienne toutes les garanties quant à son non-utilisation en terrasse illégale (kot)
- qu'en est-il de « l'excroissance » en façade arrière non représentée sur les plans ?

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 a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2018 au 15/02/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant que la réclamation porte principalement sur l'utilisation de la nouvelle toiture plate et la modification en façade arrière (suppression de l'ancienne toilette) ;

Considérant que la demande vise à :

- construire une extension au rez-de-chaussée arrière,
- transformer l'ancienne cuisine en chambre et de ce fait augmenter le nombre de kots pour étudiants de 6 à 7,
- modifier les sanitaires communs en rajoutant une toilette et une douche,
- installer une échelle d'évacuation dépliable en façade arrière,
- modifier le profil du terrain et plus précisément abaisser le niveau du jardin partiellement de 60 cm sur une profondeur de 2m50 afin de créer une terrasse de plein pied avec la cuisine / salle à manger commune,

- supprimer l'ancienne plate-forme de la toilette à l'entresol en façade arrière, comme prévu dans le permis d'urbanisme précédent ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension est plus profonde et ponctuellement plus haute que les volumes construits des voisins ;

Considérant que la demande prévoit une finition de la nouvelle toiture plate en toiture verte, non accessible ; qu'une coupole est prévue afin d'amener plus de lumière naturelle dans les communs ;

Considérant que deux grands murs mitoyens très hauts et sur plusieurs niveaux sont présents ;

Considérant que les dérogations sont minimales et dès lors acceptables ;

Considérant que la demande consiste également à mettre en conformité l'escalier de secours en façade arrière ; que cet escalier faisait partie de la précédente demande de régularisation de la division d'une maison unifamiliale en kots d'étudiants, sans néanmoins être repris sur les plans ;

Considérant en effet qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 22/04/2010 pour la régularisation de la division ;

Considérant que dans la demande actuelle, la superficie des espaces de vie communs est agrandie de ca. 25m² à ca. 29,5m² ; que le rapport espace de vie / nombre de chambres n'est pas modifié en transformant la cuisine en chambre supplémentaire ;

Considérant que la nouvelle extension permet aux étudiants de profiter d'un meilleur éclairage et d'une amélioration en termes de confort ;

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§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la séance du 02/03/2018 à 15h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/644741/2017 (5)

Localisation : Tomberg 238

Objet : régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée et le changement de la vitrine en façade avant de l'immeuble

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

Demandeur : S.A. INTERNATIONAL PATRIMOINE représentée par Monsieur Didier HOUILLE

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 01/02/2018 au 15/02/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

AVIS REPORTE à la commission de concertation du 23/03/2018 en attente de la fin d'une nouvelle enquête publique.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la séance du 02/03/2018 à 15h45

Demande de permis d'urbanisme PU/637733/2017 (6)

Localisation : Rue de l'Activité 17

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée avec terrasse au 1er étage à l'arrière de la maison unifamiliale

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur et Madame Jan-Marek et Agnieszka ZIOLKOWSKI - KRASICKA

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

Enquête : 01/02/2018 au 15/02/2018

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - l'extension va générer une énorme perte de luminosité dans notre rez-de-chaussée (Activité 15)
- l'utilisation de la toiture plate comme terrasse aura un impact énorme sur notre vie privée, tant visuel que sonore
- les fronts arrière de la rue de l'Activité n°3 à 21, sont relativement bien alignés (contrairement à ce qui est mentionné dans la note explicative)
- demandent d'interdire la construction de l'extension

Avis :

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

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée avec terrasse au 1er étage à l'arrière de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2018 au 15/02/2018 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite.

Considérant que la réclamation porte principalement sur la perte de luminosité et les nuisances engendrées par la nouvelle terrasse ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe au rez-de-chaussée pour agrandir les pièces de vie et augmenter le confort de cette maison de petite taille ;

Considérant en effet que la maison est très peu profonde ; que la profondeur totale au rez-de-chaussée est de ca.8m80 ;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle construction dépasse le profil des deux voisins en hauteur et en profondeur ;

Considérant que les maisons voisines sont toutes très petites, et que plusieurs maisons ont une extension à l'arrière ;

Considérant néanmoins que la profondeur de l'extension proposée est supérieure aux autres extensions voisines ; qu'il y a lieu de maintenir une certaine cohérence ;

Considérant que le voisin de droite dispose d'un auvent vitré et non d'une extension ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle cuisine à front de rue de ca. 11m² et un living / salle à manger de ca. 42.3m² ; qu'un projet réduit permet de maintenir le programme proposé, tout en diminuant la taille des dérogations ;

Considérant qu'il est impossible de déterminer exactement la taille des dérogations, étant donné que les plans sont lacunaires au niveau du gabarit des constructions voisines en plans et coupes et que la note explicative n'offre pas plus d'explications non plus par rapport au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de limiter la profondeur de l'extension à 3m à calculer à partir de la façade arrière du voisin de droite (n°19) ce qui représente une extension d'environ 1m80 de profondeur ;

Considérant qu'une extension réduite permet de disposer d'un living / salle à manger d'environ 29 m² et de limiter les dérogations ;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture augmente encore le nombre et la taille des dérogations ; que l'aménagement proposé n'est pas conforme au code civil et crée des vues plongeantes dans les jardins voisins ;

Considérant en effet qu'un bac à plantes ne résoudra pas le problème des vues droites et obliques ;

Considérant que la maison dispose d'un jardin orienté sud-ouest et que seule une petite terrasse, conforme au code civil et sans rehausse des murs mitoyens peut être acceptée ;

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

- Limiter la profondeur de l'extension à max. 3m à calculer à partir de la façade arrière du voisin de droite,
- Limiter la largeur de la terrasse conformément aux prescriptions du code civil, sans rehausse des murs mitoyens, prévoir des reculs non accessibles de minimum 1m90 le long les limites mitoyennes voisines,
- Adapter le garde-corps en conséquence,
- Prévoir une finition esthétique du restant de la toiture plate non accessible,
- Adapter et compléter les plans et coupes détaillant exactement les profils des deux constructions voisines et leurs extensions.

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 moyennant le respect des conditions émises ci-dessus.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la séance du 02/03/2018 à 16h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/637425/2017 (7)

Localisation : Avenue de la Chapelle 40

Objet : PERMIS MODIFICATIF : modifier le parement, la porte d'entrée et les châssis de la façade avant et démolir un mur porteur au premier étage de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : 13 du 25/05/2000
Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Mircea MUNTEANU

Motifs : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Enquête : 01/02/2018 au 15/02/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande de permis d'urbanisme modificatif 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°13 du 25/05/2000 et qu'il n'est pas conforme à ce plan ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis d'urbanisme n° 573986 délivré le 18/08/2016 pour transformer la façade avant, réaménager tous les étages, démolir les annexes et construire une annexe sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que la demande actuelle vise à modifier les points suivants :

- Maintenir la modification en façade avant en ce qui concerne la suppression du cimentage,
- Changer les châssis en bois par des châssis en alu en modifiant la division,
- Changer la porte d'entrée en bois par une porte en aluminium remplie d'une tôle en aluminium perforée
- Agrandir les baies de fenêtres au sous-sol,
- Laquer les linteaux en gris,
- Laquer la corniche en gris,
- Ajouter un WC au sous-sol ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2018 au 15/02/2018 vu la prescription du plan particulier d'affectation du sol n°13, libellé comme suit :

« Les numéros 44-42 et 40-38 forment un ensemble dont les jardinets clôturés par des grilles et les décrochements successifs sont caractéristiques d'un alignement villageois. Les boiseries (châssis et corniches à modillons) du numéro 44-42 méritent une attention particulière.

De manière générale, ces bâtiments doivent être maintenus et rénovés dans le respect de leurs différentes caractéristiques propres, à savoir gabarit et proportions des constructions, volumétrie des toitures, rapport des pleins et des vides, modulation et division des ouvertures, matières, matériaux et couleurs... »

Considérant qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le cimentage existant a été enlevé et que la demande actuelle prévoit le maintien de la façade en briques apparentes, sans remettre de nouveau cimentage, ce qui fait l'objet de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que cette modification est acceptable étant donné qu'elle renforce la cohérence avec les immeubles voisins et le caractère patrimonial de la façade ;

Considérant que le changement des châssis a déjà fait l'objet de la précédente demande ; que cette modification a déjà été refusée étant donné l'importance de garder une cohérence esthétique au niveau des façades, tel qu'imposé par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant en effet la condition du fonctionnaire délégué dans son avis du 03/05/2016 de « *garder les divisions des châssis en façade avant et mettre une porte en bois de caractéristiques similaires* » ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir la cohérence esthétique et patrimoniale du bien dans son environnement et de recréer un soubassement en façade avant ;

Considérant que les autres modifications demandées sont accessoires et ne modifient pas de manière significative la répartition ou l'esthétique de la maison ;

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

- prévoir des châssis en bois de ton clair avec des divisions et des moulurations d'origine en façade avant,
- mettre une porte en bois de caractéristiques traditionnelles en harmonie avec le style pittoresque de la rue,
- maintenir une corniche en bois peint dans le même ton que les châssis
- refaire le soubassement

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

En application de l'article 126§6 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°13 en ce qui concerne la modification de matériau de façade est acceptée sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la séance du 02/03/2018 à 17h15.

Demande de permis d'urbanisme PU/597699/2016 (9)

- Localisation : Rue des Déportés 14
- Objet : démolir l'annexe arrière (R+1), construire en façade latérale une annexe (R) et en façade arrière une extension (R+1) et modifier la façade à rue de l'immeuble
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : Monsieur et Madame Patrick et Raphaëlle de Cartier d'Yves - de Maere d'Aertrycke
- Motifs : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Enquête : 26/05/2017 au 09/06/2017
- Plaintes/Remarques : 5
- Argumentation : - nous sommes opposés au projet (maison 3 façades avec des fenêtres) :
- diminution de la luminosité, risque que ça ressemble à un coupe-gorge, assombrissement de toute la façade droite
- la démolition et reconstruction à l'arrière de la maison nous privera de lumière et de soleil
- sommes propriétaires du mur voisin (n°14) à partir du 1^e étage
- nous signalons le nombre important de dérogations
- supprimer le retrait latéral d'une des deux bâtisses reviendrait à condamner le retrait latéral voisin (qualité architecturale soignée de la façade latérale de la maison de gauche)

Avis de la commission de concertation du 18/11/2016 :

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

Considérant que la demande vise à démolir l'annexe arrière (R+1), à construire en façades latérale et arrière une extension (R+1) et à modifier la façade à rue de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'aucune réclamation n'a été introduite dans les délais ;

Considérant que la maison actuelle est composée de quatre chambres, une salle de bains, une cuisine, un living et une salle à manger ; que la demande propose un agrandissement de 88m² avec un programme très chargé ;

Considérant néanmoins que la superficie des locaux avec une hauteur sous plafond de moins de 2.20m n'a pas été comprise dans les superficies existantes, telles que définies par le règlement d'urbanisme ;

Considérant en effet que la demande vise plus précisément à rénover totalement la maison et à construire une extension sur deux niveaux en façade latérale et en façade arrière, pour permettre de :

- augmenter le nombre de chambres de 4 à 5,*
- rajouter un bureau,*
- augmenter le nombre de salles de bains de 1 à 2,*
- augmenter le nombre de wc de 1 à 3*
- rajouter un local à vélos,*
- créer un nouveau hall d'entrée,*
- créer un nouveau local technique,*
- modifier et agrandir la cuisine,*
- rajouter une salle de jeu ;*

Considérant que la nouvelle construction est implantée sur la mitoyenneté ; que la maison voisine de gauche est implantée avec un recul ;

Considérant que le recul latéral actuel de la maison existante est supprimé pour y construire l'extension, ce qui est en dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et que cette implantation ne répond pas au bon aménagement des lieux étant donné :

- les faibles reculs latéraux du bâtiment voisin de gauche (n°16) et de la maison actuelle par rapport à la limite mitoyenne,*
- l'impact de l'intervention au niveau de la luminosité sur la zone latérale du n°16; qu'en effet la distance entre façades est actuellement 3.13m, ce qui doit être maintenu sur la plupart de la profondeur de la maison,*
- la qualité architecturale de la maison de gauche, présentant une façade latérale soignée, détaillée et présentant plusieurs fenêtres,*
- la présence d'un porche d'entrée au coin de la maison n°16, renforçant ainsi l'importance du maintien des reculs suffisants ;*

Considérant que l'extension en façade avant présente peu de qualités architecturales ;

Considérant néanmoins qu'une petite intervention ponctuelle de +/- 4.50m de profondeur le long de la mitoyenneté pourrait s'envisager vu la présence du pignon aveugle, ce qui permettra de réorganiser la circulation et de retrouver plus d'espace habitable d'une taille confortable ;

Considérant que l'extension en façade arrière est trop profonde, vu son implantation sur la mitoyenneté ;

Considérant néanmoins qu'une extension à l'arrière est envisageable vu la présence d'un grand mur d'attente à droite de la parcelle et en tenant compte d'un recul latéral suffisant de 1.90m à gauche qui permettra un meilleur éclairage naturel des pièces ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension à l'arrière dépasse le profil des deux voisins en hauteur et en profondeur ;

Considérant que les dérogations sont acceptables par rapport au voisin de droite vu leur faible taille, mais que le dépassement du profil du voisin de gauche ne l'est pas, vu l'implantation inadaptée des extensions ; qu'un recul latéral est dès lors nécessaire ;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme en ce que la demande prévoit une finition en crépi sur isolant, sans néanmoins dépasser l'alignement en façade ; que cette dérogation est néanmoins acceptable vu le respect de l'alignement, et les qualités techniques de ce type de revêtement sont meilleures actuellement ;

Considérant que la demande déroge à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de façade de l'extension latérale est plus basse que les hauteurs des corniches des bâtiments voisins ; que cette dérogation pourrait être acceptable moyennant une réduction en profondeur de cette annexe et un traitement de façade plus qualitatif ;

Considérant de tout ce qui précède que le programme demandé est très important et que la volumétrie proposée ne s'intègre pas dans le cadre bâti ; que dès lors la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

AVIS D'UN FAVORABLE tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Les dérogations sollicitées sont refusées.

Avis de la commission de concertation du 23/06/2017 :

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/11/2016, les demandeurs ont sollicité l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire dans leur courrier du 30/11/2016, réceptionné le 02/12/2016 ;

Considérant que les principales remarques portaient sur :

- *l'extension latérale sur toute la profondeur de la maison engendrant une dérogation qui n'est pas acceptable,*
- *la trop grande profondeur de l'extension arrière,*
- *l'implantation inadaptée des extensions par rapport au voisin de gauche,*
- *le programme très important,*
- *la mauvaise intégration de la nouvelle volumétrie dans le cadre bâti ;*

Considérant en effet que pour ces différentes raisons, la première version du projet ne répondait pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation du 18/11/2016 proposait des pistes claires précisant dans quelles conditions les diverses dérogations pourraient être acceptables ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 10/04/2017 ;

Considérant que ceux-ci ont été soumis à l'enquête publique du 26/05/2017 au 09/06/2017 et que cinq réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces observations portent essentiellement sur l'opposition au projet, la diminution de luminosité, le nombre important de dérogations ;

Considérant que la version corrigée ne tient pas compte de toutes les remarques émises lors de la commission de concertation précédente ;

Considérant en effet que l'extension latérale est limitée au rez-de-chaussée mais qu'elle se développe néanmoins sur une profondeur de 11,19m alors qu'il avait été précisé qu'une intervention ponctuelle de +/-4,50m le long de la mitoyenneté pourrait s'envisager ;

Considérant de plus que même si cette extension latérale a été placée en recul de 3,40m par rapport à l'alignement afin de préserver le porche sur l'angle de la maison voisine de gauche n°16, la profondeur totale a été augmentée portant le dépassement de la construction voisine de gauche de 1,32m à 1,95m ;

Considérant que l'avis de la précédente commission de concertation proposait une extension arrière plus profonde vu l'existence d'un mur mitoyen en attente du côté du voisin de droite mais en présentant un recul minimum de 1,90m par rapport à la limite de propriété avec le n°16, permettant ainsi de réorganiser la circulation et de retrouver un espace habitable confortable ;

Considérant que le programme a été légèrement diminué vu que le nombre de chambres est limité à quatre ;

Considérant que le projet modifié s'est limité à certaines interventions minimales sans prendre en considération tous les éléments repris clairement dans l'avis de la commission de concertation ;

Considérant dès lors que le projet ne peut être accepté que moyennant le respect des conditions émises ci-dessous ;

Considérant en effet que le projet ne tient toujours pas suffisamment compte de l'implantation de l'immeuble voisin de gauche et ne tire pas suffisamment parti de la situation de l'immeuble de droite ;

Considérant en effet que l'intervention au niveau du rez-de-chaussée a encore un impact trop important sur la luminosité du rez-de-chaussée du n°16 puisque la distance actuelle entre façades de 3,13m n'est élargie qu'au niveau du porche d'angle sur une profondeur de 3,40 et que la profondeur de l'extension arrière au niveau de la limite de propriété a même été augmentée de 0,60m ;

Considérant que l'extension de la maison est envisageable mais qu'il y a lieu de tenir compte non seulement des particularités de la parcelle mais également des particularités des constructions voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le nouveau mur à placer le long de la limite mitoyenne entièrement sur la propriété du demandeur ;

AVIS FAVORABLE tel que présenté unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine de Bruxelles Développement Urbain. CityDev s'abstient.

- limiter l'extension latérale à 4,50m le long de la limite de propriété au-delà des 3,40m de recul ;
- réaliser le nouveau mur à placer le long de la limite mitoyenne entièrement sur la propriété du demandeur ;
- prévoir un retrait latéral de 1,90m pour l'extension arrière au-delà de l'extension latérale quitte à en augmenter la profondeur sans toutefois dépasser la profondeur de l'immeuble de droite.

Les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant)art.6 (toiture - hauteur) ainsi que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses (art. 52 : crépi) sont accordées en application de l'art.126§6 du CoBAT.

Avis de la commission de concertation du 09/02/2018

AVIS REPORTE.

Avis de la commission de concertation du 02/03/2018

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

Considérant que la demande vise à démolir l'annexe arrière (R+1), à construire en façades latérale et arrière une extension (R+1) et à modifier la façade à rue de l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2016 au 03/11/2016 et qu'aucune réclamation n'a été introduite dans les délais;

Considérant que la maison actuelle est composée de quatre chambres, une salle de bains, une cuisine, un living et une salle à manger ; que la demande propose un agrandissement de 88m² avec un programme très chargé ;

Considérant néanmoins que la superficie des locaux avec une hauteur sous plafond de moins de 2.20m n'a pas été comprise dans les superficies existantes, telles que définies par le règlement d'urbanisme;

Considérant en effet que la demande vise plus précisément à rénover totalement la maison et à construire une extension sur deux niveaux en façade latérale et en façade arrière, pour permettre:

- d'augmenter le nombre de chambres de 4 à 5,
- de rajouter un bureau,
- d'augmenter le nombre de salles de bains de 1 à 2,
- d'augmenter le nombre de wc de 1 à 3
- de rajouter un local à vélos,
- de créer un nouveau hall d'entrée,
- de créer un nouveau local technique,
- de modifier et agrandir la cuisine,
- de rajouter une salle de jeu ;

Que cet agrandissement est compréhensible pour obtenir une maison plus qualitative ;

Considérant que la nouvelle construction est implantée sur la mitoyenneté ; que la maison voisine de gauche est implantée avec un recul ;

Considérant que le recul latéral actuel de la maison existante est supprimé pour y construire l'extension, ce qui est en dérogation à l'article 3 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et que cette implantation ne répond pas au bon aménagement des lieux étant donné :

- les faibles reculs latéraux du bâtiment voisin de gauche (n°16) et de la maison actuelle par rapport à la limite mitoyenne,
- l'impact de l'intervention au niveau de la luminosité sur la zone latérale du n°16; qu'en effet la distance entre façades est actuellement 3.13m, ce qui doit être maintenu sur la plupart de la profondeur de la maison,
- la qualité architecturale de la maison de gauche, présentant une façade latérale soignée, détaillée et présentant plusieurs fenêtres,
- la présence d'un porche d'entrée au coin de la maison n°16, renforçant ainsi l'importance du maintien des reculs suffisants ;

Considérant que l'extension en façade avant présente peu de qualités architecturales ;

Considérant néanmoins qu'une petite intervention ponctuelle de +/- 4.50m de profondeur le long de la mitoyenneté pourrait s'envisager vu la présence du pignon aveugle, ce qui permettra de réorganiser l'entrée de la maison dans le mur latéral et de retrouver plus d'espace habitable d'une taille confortable avec une connexion au jardin ;

Considérant que l'extension en façade arrière est trop profonde, vu son implantation sur la mitoyenneté ;

Considérant néanmoins qu'une extension à l'arrière est envisageable vu la présence d'un grand mur d'attente à droite de la parcelle ; que la maison à gauche est une maison trois façades, la seule de son genre dans la rue des Déportés, et que cette maison était construite après le bâtiment du numéro 14 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que l'extension à l'arrière dépasse le profil des deux voisins en hauteur et en profondeur ;

Considérant que les dérogations sont acceptables par rapport au voisin de droite vu leur faible taille ; que le dépassement du profil du voisin de gauche est envisageable parce qu'il y a déjà un mur jardin en béton ; que peu de lumière est prise par une rehausse limitée au maximum parce que c'est le nord du bâtiment adjacent; que l'impact de cette rehausse en termes de luminosité sera faible vu qu'elle est située au nord du bâtiment adjacent.

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qu'elle prévoit une finition en crépi sur isolant, sans néanmoins dépasser l'alignement en façade ; que cette dérogation est néanmoins acceptable vu le respect de l'alignement, et de par le fait que ce type de revêtement est actuellement de meilleure qualité;

Considérant que la demande déroge à l'art.5 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de façade de l'extension latérale est plus basse que les hauteurs des corniches des bâtiments voisins ; que cette dérogation pourrait être acceptable moyennant une réduction en profondeur de cette annexe et un traitement de façade plus qualitatif ;

Considérant de tout ce qui précède que le programme demandé est très important et que la volumétrie proposée ne s'intègre pas dans le cadre bâti ; que dès lors la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

- limiter l'extension latérale à 4,50m le long de la limite de propriété au-delà des 10m de recul, pour que la vue vers le 'couloir' soit préservé et que le nouveau volume ait le moins d'impact possible sur le bâtiment adjacent;
- réaliser le nouveau mur à placer le long de la limite mitoyenne entièrement sur la propriété du demandeur ;
- réaliser une porte d'entrée dans la façade latérale et/ou une porte à l'arrière du 'couloir' pour que cet espace ne devienne pas inutile ;
- prévoir un porche à front de rue en métal, comme la porte du bien adjacent, qui permet une transparence du 'couloir' et l'amélioration de la qualité architecturale à front de rue;

Les dérogations au titre I du règlement régional d'urbanisme art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté), art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) art.6 (toiture - hauteur) ainsi que la dérogation au règlement communal sur les bâtisses (art. 52 : crépi) sont accordées en application de l'art.126§6 du CoBAT

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la réunion du vendredi 02/03/2018 à 17h30

Demande permis d'environnement (10)

Localisation : avenue Slegers 79-81
Objet : exploitation de nouvelles installations (régularisation)
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : néant
Demandeur : AGEPI sprl
Motifs : nuisances potentielles : bruits, odeurs
Enquête : 17/01/2018 au 31/01/2018
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à régulariser l'exploitation d'un parking couvert de 47 emplacements au 79-81 avenue A.J. Slegers ;

Considérant que le bâtiment au numéro 79 est constitué de 9 appartements et un bureau au rez-de-chaussée et que 26 emplacements sont réservés à ces logements ;

Considérant que le bâtiment 81 est constitué de 13 appartements et que 21 emplacements sont réservés à ces logements ;

Considérant que l'immeuble se trouve en zone C en terme d'accessibilité en transport en commun ;

Considérant qu'aucun emplacement n'est prévu pour le bureau du bâtiment numéro 79 ;

Considérant que l'enquête publique du 17/01/2018 au 31/01/2018 n'a donné lieu à aucune plainte ;

Considérant qu'un avis défavorable a été émis par le SIAMU en date du 19/09/2017 ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de fournir dans l'immédiat, les mesures qui ont été prises en réponse à l'avis défavorable du SIAMU;
- de fournir, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement, un nouveau rapport de contrôle des installations électriques attestant de leur mise en conformité;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 457 de la réunion du vendredi 02/03/2018 à 17h45

Demande permis d'environnement (11)

Localisation : avenue Slegers 71-75

Objet : exploitation de nouvelles installations (régularisation)

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

P.P.A.S. : néant

Demandeur : AGEPI sprl

Motifs : nuisances potentielles : bruits, odeurs

Enquête : 17/01/2018 au 31/01/2018

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande de permis d'environnement vise à régulariser l'exploitation d'un parking couvert de 44 emplacements au 71-75 avenue A.J. Slegers ;

Considérant qu'au sein du parking couvert existant qui se situe sous l'immeuble, 39 des 44 emplacements sont affectés aux logements ;

Considérant que l'immeuble se trouve en zone C en terme d'accessibilité en transport en commun ;

Considérant que 5 emplacements du parking en sous-sol sont attribués au bureau « Sogerimo » ;

Considérant que l'enquête publique du 17/01/2018 au 31/01/2018 n'a donné lieu à aucune plainte ;

Considérant qu'un avis défavorable a été émis par le SIAMU en date du 19/09/2017 ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de fournir dans l'immédiat, les mesures qui ont été prises en réponse à l'avis défavorable du SIAMU;
- de fournir, dans un délai raisonnable après délivrance du permis d'environnement, un nouveau rapport de contrôle des installations électriques attestant de leur mise en conformité;
- de fournir la superficie plancher occupée par le bureau ;