

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n°369 de la réunion du mardi 08 mai 2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17658)**

**Point: 1 à 09.00 h**

Localisation : Rue Neerveld,

Objet : créer une zone d'agrément sur le terrain

Zonage : P.R.A.S. : zone verte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **Bruxelles Mobilité** - AED Monsieur GHILAIN

Motifs : Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan Régional d'Affectation du Sol :

10 : actes et travaux en zone verte

25.1 : modification de voirie

25.6 : actes et travaux à une voirie désaffectée

Enquête : du 25/03/2012 au 23/04/2012

Plaintes/Remarques : 98

Argumentation :

- les phénomènes d'inondation sont fréquents à cet endroit, il serait donc opportun de proscrire toute imperméabilisation du site en question
- ne faudrait-il pas prévoir des arbres plus petits que ceux prévus ?
- si les deux marches du trottoir du Wolubilis subsistent, il faudrait les corriger et prévoir un petit trottoir à la fin, afin de préserver les piétons des automobiles
- proposent d'inverser le sens unique de la rue Lola Bobesco
- remarques des habitants concernant le Cours Paul-Henri Spaak ainsi que la mobilité
- s'opposent à la demande, ce projet étant contraire au plan régional d'affectation du sol (zone verte)

Avis :

*Avis de la commune, de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement Direction Urbanisme et Monuments et Sites :*

Considérant que la demande se situe en zone verte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 créer une zone d'agrément sur le terrain situé à l'angle du boulevard de la Woluwe et de la rue Neerveld ;

Considérant que le projet tient compte de l'existence en sous-sol de différents collecteurs et de la présence de la conduite Fluxis qui impliquent que le sous-sol est constitué d'une grande quantité de béton ;

Considérant que les prescriptions des zones vertes du plan régional d'affectation du sol prévoient qu'elles soient entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique ;

Considérant qu'actuellement, vu la situation du sous-sol, aucune végétation ne peut s'implanter durablement ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de favoriser des plantations indigènes (ne dépassant pas 60 à 80 cm pour les plantations basses) mais également pour les 6 arbres proposés et d'augmenter les surfaces de plantations;

Considérant que le projet d'aménagement du parcours du tram 94 implique la translation de l'ensemble du projet vers le nord du site de l'ordre de 1.50 à 2m ;

Considérant qu'au niveau de la traversée piétonne et cycliste au carrefour Neerveld-Spaak, il y a lieu de veiller à protéger les cyclistes et les piétons qui traversent la rue Neerveld en réduisant au maximum la largeur de la traversée et en surélevant les rampes qui ne sont pas suffisamment marquées dans le projet, de manière à se rapprocher du profil d'un trottoir traversant ;

Considérant qu'au niveau du tracé de l'oreille de trottoir à l'angle Spaak-Bobesco, le parterre proposé par le service communal évite l'obligation de placer des potelets sur le pourtour et évite les risques de stationnement interdit ;

Considérant que la traversée piétonne de la rue Lola Bobesco devrait être perpendiculaire à la voirie, ce qui permettrait de la raccourcir et de l'orienter vers Wolubilis et devrait être traitée comme un trottoir traversant pourvu de bordures marquées plutôt que de rampes dessinées ;

Considérant que la largeur de la piste cyclable bidirectionnelle le long du cours Paul-Henri Spaak doit se situer entre 2.20 et 2.50m alors que le plan ne prévoit que 1.80m ;

**AVIS FAVORABLE** à condition :

- de favoriser des plantations indigènes ne dépassant pas 60 à 80 cm pour les plantations basses et les 6 arbres et d'en augmenter les surfaces ;
- de réduire la largeur de la rue et d'accentuer les rampes du passage cyclo-piéton surélevé au carrefour Neerveld-Spaak ;
- de supprimer les potelets et de prévoir un parterre avec des plantations basses au niveau du tracé de l'oreille de trottoir à l'angle Spaak-Bobesco ;
- de traiter la traversée piétonne de la rue Lola Bobesco comme un trottoir perpendiculaire traversant pourvu de bordures marquées ;
- d'élargir la piste cyclable bidirectionnelle à minimum 2.20m ;

**Avis de l'IBGE :**

Considérant que la zone se situe à proximité d'une zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet se situe le long de la promenade verte et de ce fait, qu'il constitue un maillon du maillage vert dessiné par le plan régional d'affectation du sol

Considérant que le projet présente une surface minéralisée trop importante par rapport à la surface végétalisée (au niveau de la zone « ancien parking ») et qu'il ne pourra dès lors pas servir de site relais, dans le cadre de l'ensemble du quartier verdurisé ;

Considérant que la problématique des eaux de ruissellement n'est pas suffisamment prise en compte, alors que le projet se situe en zone inondable ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n°369 de la réunion du mardi 08 mai 2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17633)**

**Point: 2 à 09.45 h**

Localisation : Avenue Jules-Pierre Rullens,

Objet : abattre 21 arbres et en replanter dans les trottoirs

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

P.P.A.S. : 1 approuvé le 09/09/1949

Lotissement : néant

Demandeur : Administration communale de **Woluwe-Saint-Lambert** Messieurs  
FRANKIGNOUL et LAMBERT

Motifs : Prescriptions particulières relatives à certaines parties du territoire du Plan  
Régional d'Affectation du Sol : 25.1 : modification de voirie (abords)

Enquête : du 25/03/2012 au 23/04/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone viaire et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°1 approuvé le 09/09/1949 et qu'elle n'est pas contraire aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à supprimer les arbres et à replanter 21 arbres pour rétablir un alignement cohérent ;

Considérant que suite à une consultation publique des habitants, l'essence choisie sera communiquée avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n°369 de la réunion du mardi 08 mai 2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17471)**

**Point: 3 à 10.15 h**

Localisation : Avenue des Cerisiers, 108

Objet : installer 3 antennes de 2,6m sur des mâts en toiture de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation le long d'un axe structurant

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : **S.A. BELGACOM** Monsieur DEVINCK

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 6 - Toiture : équipements en toiture

Enquête : du 09/04/2012 au 23/04/2012

Plaintes/Remarques : 5 + 1 pétition de 88 signatures

Argumentation :

- s'opposent formellement à la mise en place de ces installations et exigent le démantèlement de celles actuellement érigées sur le dit immeuble
- ces antennes occasionnent un grave trouble pour le voisinage et un préjudice pour la santé
- il conviendrait que les citoyens soient informés des dangers que ces installations provoquent et qu'ils puissent se prononcer en connaissance de cause

Avis :

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

Considérant que la demande vise le placement de 3 antennes sur la toiture de l'immeuble ;

Considérant qu'il existe déjà des installations d'autres opérateurs, notamment 3 antennes ;

Considérant que la hauteur des antennes est nécessaire du fait qu'elles sont implantées vers l'arrière et non en bordure de la toiture ;

Considérant que de ce fait, elles sont moins visibles depuis l'espace public ;

**AVIS FAVORABLE**

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n°369 de la réunion du mardi 08 mai 2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17503)**

**Point: 4 à 10.45 h**

Localisation : Avenue du Prince Héritier, 48

Objet : régulariser les transformations de l'immeuble (transformations intérieures, création d'une nouvelle terrasse avec un escalier extérieur au niveau du rez-de-chaussée, création d'une nouvelle terrasse sur l'annexe du deuxième étage, rehaussement du mur mitoyen avec l'immeuble numéro 50 et remplacement des châssis et portes)

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Madame **PEZZAROSSA** Eleonora

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre II - Article 4 : Profondeur des constructions

Enquête : du 09/04/2012 au 23/04/2012

Plaintes/Remarques : 2

Argumentation :  
- demandent de ne pas accorder la régularisation des transformations extérieures et de remettre en pristin état  
- la nouvelle terrasse réalisée au niveau des combles donne accès visuel direct sur les voisins  
- au rez-de-chaussée l'évacuation des gaz de la chaudière se fait par un conduit situé à environ deux mètres du sol ce qui incommode les résidents voisins

Avis :

*Avis de la commune, de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement Direction de l'urbanisme et de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement*

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 plusieurs transformations déjà réalisées à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale mitoyenne ;

Considérant en effet qu'un procès-verbal d'infraction n°541/12 a été dressé le 23/03/2012 étant donné que les travaux avaient été entamés sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été préalablement délivré ;

Considérant que la demande vise à régulariser les transformations intérieures, la création d'une nouvelle terrasse au niveau du rez-de-chaussée, la création d'une nouvelle terrasse sur l'annexe du deuxième étage, et le remplacement des châssis et portes ;

Considérant que les transformations intérieures permettent d'améliorer le fonctionnement de la maison unifamiliale ;

Considérant que la terrasse au niveau des pièces de vie et l'escalier menant au jardin respectent les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et celles du code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage est conforme aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;

Considérant de plus que le mur mitoyen avec l'immeuble de gauche existe sur une hauteur suffisante ;

Considérant que la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage déroge aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce qu'elle dépasse l'immeuble de droite le plus profond ;

Considérant de plus qu'elle ne respecte pas le code civil en matière de vues droites et obliques et que les plans ne correspondent pas à la situation existante de fait ;

Considérant qu'il y a lieu de rehausser le mur mitoyen et de placer des bacs à plantes dans l'espace entre le garde-corps et le bord de la toiture plate ;

Considérant que les plans présentent quelques incohérences et qu'il y a lieu de les corriger ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en PVC et que les divisions du châssis du rez-de-chaussée ont été simplifiées ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une maison d'avant 1932 inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale présentant des qualités architecturales ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de placer un bac à plantes au niveau de la terrasse au dernier niveau afin de respecter les prescriptions du code civil et de rehausser le mur mitoyen.

*Avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement Direction des Monuments et Sites*

**AVIS DEFAVORABLE** au placement de châssis en PVC à divisions simplifiées en façade avant.

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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n°369 de la réunion du mardi 08 mai 2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17608)**

**Point: 5 à 11.15 h**

Localisation : Avenue Général Lartigue, 78

Objet : diviser une maison unifamiliale en 2 logements et aménager une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant

Demandeur : Monsieur et Madame **de HARENNE**

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme - Titre I - Chapitre IV - Article 13 : imperméabilisation de la zone de cours et jardins : plus de 50%

Enquête : du 09/04/2012 au 23/04/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en deux logements et à paver une grande partie du jardin ;

Considérant que le volume reste inchangé ;

Considérant que le rez-de-chaussée est commun aux 2 logements (garage pour deux voitures et buanderie) et que la pièce arrière (chambre) appartient au logement du haut sans communication directe ;

Considérant que les autres locaux communs (deux roues, poubelles) ne sont pas prévus ;

Considérant que le logement du haut ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme (surface living et chambre au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la demande vise le pavement de la cour en ne laissant qu'un pourtour de végétation en pleine terre ce qui constitue une dérogation aux prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes d'imperméabilisation de la zone de cours et jardins ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°19674 a été délivré le 24/11/2011 pour la régularisation des différences entre les plans d'origine et l'état actuel du bien ;

Considérant que ce permis visait également la remise en pleine terre d'une grande partie du jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à ce qui a été délivré en maintenant la pleine terre ;

**AVIS FAVORABLE** sur la division du bien en deux logements à condition d'affecter la chambre du rez-de-chaussée aux locaux communs et de modifier les plans du logement du haut pour l'adapter en studio de manière à respecter les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

**AVIS DEFAVORABLE** sur le pavement du jardin.



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

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n°369 de la réunion du mardi 08 mai 2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17642)**

**Point: 6 à 14.30 h**

Localisation : Clos des Peupliers, 43

Objet : démolir le garage et construire une extension au rez-de-chaussée en façade latérale et arrière de l'immeuble

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

P.P.A.S. : 3ter approuvé le 24/01/1977

Lotissement :

Demandeur : Monsieur et Madame **VANESSE - GILSON** Grégory et Magali

Motifs : Dérogations aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 3ter : construire une extension habitable dans la zone de garage et dans la zone de cours et jardins, matériaux de façade, corniche

Enquête : du 09/04/2012 au 23/04/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°3 ter approuvé le 24/01/1977 ;

Considérant que la demande vise à démolir le garage et à construire une extension au rez-de-chaussée en façades latérale et arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de ce plan particulier d'affectation du sol en ce que :

- l'extension du logement se fait en zone de garage/remise ;
- l'extension déborde dans la zone de cours et jardins ;
- les matériaux de façade prévus sont un « siding » de couleur grise ;
- l'extension ne présente pas de corniche débordante ;

Considérant que l'ampleur des dérogations porte atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

**Procès-verbal n°369 de la réunion du mardi 08 mai 2012.**

**Demande de permis d'urbanisme (17644)**

**Point: 7 à 15.00 h**

Localisation : Avenue Marcel Thiry,

Objet : transformer la rampe d'accès des parkings et modifier la profondeur des balcons des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation le long d'un axe structurant

P.P.A.S. : 60ter approuvé le 30/03/2011

Lotissement : néant

Demandeur : **BESIX** Real Estate Development Monsieur BOURGEOIS

Motifs : Dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°60ter en ce que la profondeur des balcons des niveaux 4 et 5 présente une saillie de 180cm (au lieu de 100cm)

Dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse - Titre XI - Article 64 : les balcons ne peuvent avoir plus de 90cm de saillie dans les rues de plus de 12m de largeur

Enquête : du 09/04/2012 au 23/04/2012

Plaintes/Remarques : 0

Argumentation : néant

Avis :

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

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°60ter, approuvé le 30/03/2011 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions ;

Considérant que la demande vise à transformer la rampe d'accès des parkings et à modifier la profondeur des balcons des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble ;

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme n°1917 8 a été délivré le 04/03/2011 pour la construction d'un immeuble comptant 62 logements et 91 emplacements de parking de gabarit R+3+T et R+4+T ;

Considérant que suite à l'approbation du nouveau plan particulier d'affectation du sol n°60 ter, un second permis d'urbanisme n°19613 a été délivré le 25/08/2011 pour la modification du gabarit (R+4+T et R+5+T) portant le nombre de logements à 87 en maintenant 90 emplacements de parking ;

Considérant qu'à cette occasion les balcons de l'étage supplémentaire ne présentaient qu'une profondeur de 0.90m pour éviter toute dérogation ;

Considérant que la demande actuelle fait état de 3 modifications :

- la simplification du traitement des parkings en procurant un accès propre à chaque niveau ;
- l'harmonisation de la profondeur des balcons des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages avec ceux des étages inférieurs en leur donnant une profondeur de 1.80m ;
- les diminutions de surfaces des paliers des appartements du dernier niveau ;

Considérant que la 1<sup>ère</sup> modification permet de réduire l'emprise au sol et d'éviter le placement d'installations de désenfumage ;

Considérant que la 2<sup>ème</sup> modification implique une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse et à celles du plan particulier d'affectation du sol n°60ter qui ne permettent que 0.90m et 1m de saillie ;

Considérant qu'étant donné que ces balcons surplombent la zone de recul et non le domaine public, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la 3<sup>ème</sup> modification est motivée par le fait qu'il ne s'agit que de 3 appartements dont les paliers ne desservent qu'un seul logement (bloc C au 6<sup>ième</sup> étage, blocs A et E au 5<sup>ième</sup> étage);

Considérant que l'aire de rotation étant réduite à 1.20m au lieu de 1.50m, une dérogation est sollicitée aux prescriptions du titre IV du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les portes d'entrée des logements ont été élargies à 1 feuille de porte de 1m de large pour compenser la réduction de surface du palier rendant la dérogation acceptable ;

**AVIS FAVORABLE**