

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 438 de la séance du 23/12/2016 à 09h00.

Demande de permis d'urbanisme PUF/606208/2016 (1)

- Localisation : Avenue de la Charmille 2
- Objet : Construire une crèche et abattre des arbres à hautes tiges
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
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 particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Enquête : 24/11/2016 au 08/12/2016
- Plaintes/Remarques : 73
- Argumentation : - quid espace vert situé dans le prolongement ?
- quelles sont les vrais chiffres en ce qui concerne les places de parking ?
- pourquoi la question de la mobilité (dépose minute) est absente ce cette enquête ?
- quid sur l'absence de solutions de protection des noues par rapport à la présence de très jeunes enfants ?
- demandent que la commune expose son projet d'éco-quartier
- demandent une vue globale du projet entier
- le projet soumis à l'actuelle enquête publique ne tient pas en considération les observations formulées avant et pendant la commission de concertation du 24 juin 2016
- souhaitent qu'un maximum soit fait pour éviter l'augmentation du trafic et sa multiplication dans les autres axes menant à ce nouveau quartier
- Avis :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à construire la crèche de la Charmille et à abattre des arbres à hautes tiges ;

Considérant que la crèche de la Charmille, bâtiment de 1056 m² bruts, accueille 60 enfants et comprend 4 sections ; que la crèche est dotée d'un espace extérieur de 236 m² au rez-de-chaussée, d'une terrasse au premier étage de 92 m² et d'une autre au deuxième étage de 16 m² ; que la crèche est également dotée de trois « préaux » de 44, 39 et 22 m² ;

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

! ! ! ! ! ! ! ! ! application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) : point 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! application du plan régional d'affectation du Sol (P.R.A.S.) :

! ! ! ! ! ! ! ! ! ! ! prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

- prescription particulière 8.4. : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! application de l'article 147 du COBAT : rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2016 au 08/12/2016 et que 73 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants :

! ! ! ! ! ! ! ! ! le projet ne concerne que la crèche, alors qu'il s'inscrit dans un projet global comprenant les deux écoles, les logements ainsi que la salle de sport ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! quelles seront les incidences futures du projet global ? Fournir une vue globale du projet ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! pourquoi ce fractionnement des différents dossiers que comporte le projet ?

! ! ! ! ! ! ! ! ! opposition à la construction d'immeubles supplémentaires dans le quartier (surpeuplement) ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! énumération des points précisant la vision d'un éco-quartier selon les habitants ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! problématique du devenir des espaces verts créés ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! manque de clarté sur le stationnement et sur la mobilité ;

Considérant que la demande prend place dans un projet plus large, visant à reconfigurer le site des écoles de la Charmille et Parc Schuman ;

Considérant que le projet de la crèche s'inscrit dans la deuxième phase de ce projet d'éco-quartier, prévu par la commune ; qu'elle a déjà introduit les demandes de :

! ! ! ! ! ! ! ! ! démolition des écoles existantes Charmille et Schuman et de la reconstruction des écoles et de la salle de sport ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! permis de lotir avec création de voirie, en vue de la construction des

logements, des espaces publics et des parkings ; que les logements respecteront les mêmes critères que les écoles pour répondre aux défis environnementaux actuels ;

Considérant qu'une demande de permis pour la voirie et les espaces publics sera introduite prochainement ; qu'elle concernera les travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain pour l'avenue Charmille, le clos de Bouleaux et les espaces publics qui font partie du projet de l'éco-quartier ;

Considérant que la demande concernera également l'aménagement d'un espace vert et d'une zone d'équipement collectif de l'autre côté de l'avenue de la Charmille par rapport à la crèche ;

Considérant qu'à ce jour le site est occupé par des bâtiments de plain-pied préfabriqués et en partie obsolètes ; qu'ils sont en inadéquation avec les normes en vigueur, qu'ils sont implantés sur l'ensemble de la parcelle avec des typologies urbaines peu compactes, par les cours des écoles et par des espaces résiduels végétalisés ;

Considérant que la crèche de la Charmille se localise en tête de tout le nouveau complexe des écoles Charmille-Schuman, entre l'avenue de la Charmille et le clos des Peupliers sur l'ancien site de jeux ;

Considérant que son emplacement est stratégique : accès facile en vélo, en bus ou en voiture par l'avenue à basse vitesse de la Charmille ; et, en même temps, d'usage facile et tranquille, en étant au terminus de la partie carrossable de l'avenue et au début de sa partie piétonne, entre la zone verte d'équipement collectif et le quartier résidentiel du clos des Peupliers ;

Considérant que le projet de la crèche s'inscrit dans la volonté de la commune, d'une part, de répondre à l'augmentation démographique constatée sur son territoire ces dernières années et, d'autre part, d'augmenter l'offre d'équipements collectifs au service de ses citoyens garantissant une proximité d'utilisation et enrichissant le quartier, qui en est actuellement dépourvu ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a comme objet la construction d'une crèche et l'aménagement d'un jardin dans la partie arrière des maisons du clos des Peupliers ;

Considérant que les avantages de l'implantation de la crèche sont :

! ! ! ! ! ! ! ! ! la proximité des écoles Charmille et Schuman permet de réduire les trajets à faire pour les familles du quartier avec plusieurs enfants ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! la proximité de la zone verte permet d'avoir un poumon vert à côté de la crèche, qui est une ressource supplémentaire pour les activités de ces enfants plus âgés ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! elle permet de créer une transition en termes de gabarits depuis les logements résidentiels bas, en passant par les écoles, de gabarit moyen, jusqu'aux barres hautes ;

Considérant que l'implantation de la crèche et des écoles permet donc de créer une vraie zone tampon en terme de gabarits, de structures urbaines et de fonctions entre le Parc Schuman et le clos des Peupliers ; qu'elle permettra de réaliser un tissage de la morphologie bâtie et des réseaux verts ;

Considérant que la plus-value du projet réside dans la possibilité offerte aux citoyens de rejoindre la crèche depuis différentes positions par des parcours immergés dans des espaces verts et paisibles ; que le projet de la venelle (objet d'un prochain permis d'urbanisme) permettra de créer la connexion piétonne manquante depuis la rue Théodore De Cuyper ;

Considérant que le terrain entre la venelle et les maisons unifamiliales du clos des Peupliers sera rendu à l'usage des habitants du quartier et aménagé avec des bancs et des tables, une zone de jeux pour les enfants et un terrain de pétanque ;

Considérant que l'accès à la crèche se fera par l'espace piéton de la placette limitrophe à l'avenue de la Charmille (objet du prochain permis) et point final de l'axe de la venelle ;

Considérant que la crèche de la Charmille est destinée à accueillir 60 enfants de 0-3 ans, dans 4 sections, distribuées sur deux étages, en fonction de l'âge ;

Considérant que les sections sont composées d'un ample espace de jeux, avec une zone 'de change et propreté' ouverte et des espaces de sommeil adjacents ; que le choix de la proximité des trois espaces permet aux puéricultrices de conserver le contrôle visuel sur les enfants pendant les différents moments d'activité ;

Considérant que toutes les sections disposent d'espaces extérieurs complémentaires à l'espace pour les activités intérieures ; qu'une partie de ces espaces sont protégés par des auvents ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les sections, destinées aux enfants plus grands, s'ouvrent vers le jardin extérieur orienté sud-est ; qu'au premier étage, les sections s'articulent autour d'une terrasse orientée nord-est, en garantissant une protection solaire pour les enfants plus petits ;

Considérant que l'accès aux sections, aux deux étages, se fait par une zone dédiée aux visiteurs, équipée d'un coin de change et d'un espace pour ranger les poussettes ; que des toilettes, aux deux étages, sont ainsi mises à disposition des visiteurs ;

Considérant que le 2^{ème} étage de la crèche regroupe les locaux pour le personnel (vestiaires, toilettes, ...), la salle de réunion, ainsi que la cuisine et les locaux de service (buanderie, local d'entretien, etc.) ; que, depuis la salle de réunion, on peut accéder à une terrasse ;

Considérant que le bureau du directeur est situé au rez-de-chaussée et dispose d'une vue directe sur le hall d'entrée ;

Considérant qu'un atrium, avec un vide central sur trois niveaux, relie visuellement les différents étages de la crèche ;

Considérant que l'accessibilité au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite (P.M.R.) est garantie par un ascenseur ;

Considérant que, par sa conception d'un éco-quartier, le projet vise à créer un environnement de qualité et des transitions et relations harmonieuses à travers le projet entre les différentes typologies présentes et les nouvelles fonctions à mettre en place ;

Considérant que le parti urbanistique du projet consiste à construire une crèche compacte ; que ce choix permettra de réduire la quantité d'isolant nécessaire à rendre le bâtiment faible consommateur d'énergie, de manière à en optimiser le coût de construction, le coût de maintenance, le comportement thermique et la fonctionnalité ;

Considérant que, de plus, le choix dans l'implantation, l'orientation du bâtiment, l'utilisation d'une toiture végétalisée ou encore la construction répondant aux normes passives permettra de réduire l'impact écologique et énergétique de la crèche ;

Considérant que le confort estival du bâtiment sera assuré d'une manière passive, d'une part, par la conception du bâtiment, l'optimisation du positionnement et du dimensionnement de ses baies, et d'autre part, par la ventilation naturelle par effet de cheminée par la circulation verticale surmontée par un lanterneau ouvrant et par ventilation mécanique par l'utilisation du double flux en freecooling nocturne ;

Considérant que le projet vise à utiliser un maximum d'éclairage naturel ;

Considérant que le renouvellement d'air sera assuré par un système de ventilation à double flux centralisé, avec récupération de chaleur de haut rendement et doté d'un filtre ; que le groupe

permettra de gérer la qualité et le degré d'humidité de l'air et est centralisé ;

Considérant que la prise d'air est prévue en façade à hauteur de la terrasse du 2^{ième} étage et le rejet d'air en toiture, en évitant toute interférence entre le rejet et la prise d'air frais, ce qui permettra d'assurer un renouvellement d'air de qualité ;

Considérant que la crèche projetée a été étudiée afin de tendre vers les critères «BATEX» pour bâtiment exemplaire, définis par Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet propose une crèche en lien direct avec la situation démographique de la commune et de la région ; qu'il fournit, de plus, un nouveau jardin aux citoyens ;

Considérant que le site immédiat est défini par la rue Théodore de Cuyper au sud-est, l'avenue de la Charmille au nord-ouest et le clos des Peupliers ; que, plus largement au sud-est, on retrouve le boulevard de la Woluwe, voie métropolitaine, et, au nord-ouest, l'autoroute E40 ; que le site est donc facilement accessible et proche d'axes importants ;

Considérant que le clos des Peupliers présente une circulation limitée aux habitants du quartier ; que le master plan a pris l'option de maintenir une fermeture entre le clos des Peupliers et l'avenue de la Charmille et ce, afin d'éviter une augmentation du flux de circulation à travers le quartier ;

Considérant que le quartier est desservi par différentes lignes de bus et se localise également à quelques centaines de mètres d'une station de métro ;

Considérant que le site est entouré de petits chemins piétons, qui permettent de rejoindre les différents quartiers environnants ;

Considérant que les trottoirs à proximité du site sont en bon état ;

Considérant qu'à l'heure actuelle, la circulation sur la voirie du clos des Bouleaux est problématique par la venue des parents le matin et le soir, pour venir déposer et rechercher les enfants ; que cette voirie est une impasse et se termine par un ensemble de places de parkings ;

Considérant que le projet global prévoit la création d'un giratoire avec dépose-minute, qui permettra de fluidifier le trafic automobile ;

Considérant qu'à l'heure actuelle, il existe des espaces de stationnement non formalisés devant les écoles, tant côté école Parc Schuman (environ 30 places) que côté école de la Charmille (environ 8 places) ;

Considérant que les emplacements sont très peu occupés en journée et en dehors des heures et des périodes scolaires ;

Considérant que le matin, par contre, à l'heure du début des classes, ces espaces sont fortement utilisés, tant comme stationnement, que comme aire de manœuvre par les parents conduisant les enfants à l'école ;

Considérant que le projet de la crèche ne prévoit pas la réalisation de places de parking ; que cependant le permis de lotir instruit parallèlement par la Commune prévoit 30 emplacements de stationnement en surface et environ 66 emplacements en sous-sol :

! ! ! ! ! ! ! ! ! en surface : 15 emplacements du côté de l'avenue de la Charmille et 15 emplacements du côté du clos des bouleaux pour les écoles et la crèche ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! en sous-sol : sous le bâtiment de logements 1, côté Avenue de la Charmille, s'étend un parking de 900 m², soit environ 18 places et des locaux sécurisés pour les deux roues ;

! ! ! ! ! ! ! ! ! sous le bâtiment de logements 2, côté clos des Bouleaux, s'étend un parking de 1565 m², soit environ 48 places, dont environ 19 destinées aux logements et minimum 29 au personnel des écoles, de la crèche et aux utilisateurs de la salle de sport ;

Considérant que, pour la crèche proprement dite, 63 emplacements de parking (en surface + enterrés) seront à partager avec les écoles Charmille-Schuman et la salle de sport ;

Considérant que la situation projetée est donc plus favorable que la situation existante, sans tenir compte de l'évolution des modes de transport et de la mobilité à Bruxelles dans les années à venir ;

Considérant que, depuis l'avenue de la Charmille, on pourra accéder à la crèche pour les livraisons et les poubelles ;

Considérant que le site actuel est presque entièrement imperméabilisé, soit par les bâtiments des écoles, soit par les cours de récréation ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un espace vert important dans la zone du côté de la crèche, qui permettra l'infiltration naturelle ;

Considérant que le projet propose de faciliter l'écoulement par l'utilisation de surfaces perméables, par l'implantation de nouveaux espaces verts ainsi que l'utilisation de revêtements perméables et de noues dans le site environnant ;

Considérant que le quartier est un quartier résidentiel et, dès lors, calme ; que la crèche peut être génératrice de bruits les matins et soirs, lorsque les parents déposent et reprennent les enfants en voiture ou lorsque les enfants accomplissent des activités dans les espaces extérieurs ;

Considérant, au surplus, que l'aéroport de Zaventem se trouvant à proximité est générateur de bruits en soi ;

Considérant que le bâtiment sera doté de châssis triple vitrage, permettant d'assurer une bonne isolation acoustique par rapport à l'extérieur ;

Considérant que la conception interne du bâtiment assurera le respect des dernières normes en la matière, notamment par des chapes flottantes, des cloisons en blocs de plâtre lourd, des grilles et des portes acoustiques... ;

Considérant que les installations techniques seront choisies et réalisées de manière à atteindre également un confort acoustique élevé ; silencieux pour le groupe de ventilation, limitation des débits de ventilation, isolation acoustique des trémies, utilisation de colliers acoustiques... ;

Considérant que seuls les groupes de traitement de l'air sont susceptibles de générer et/ou propager du bruit ; que ces groupes sont placés sur plots antivibratiles ; que des silencieux seront placés en gaine, afin de limiter le bruit si nécessaire ;

Considérant que l'accès à la crèche depuis l'avenue de La Charmille est le même que prévu actuellement pour accéder à l'école existante de la Charmille, voire amélioré pour permettre un trafic plus fluide et donc moins générateur de bruits ;

Considérant qu'à l'extérieur, les espaces sont délimités ; que des plantations permettront de réduire la propagation de bruits générés, par exemple, par les enfants lors des récréations ;

Considérant que la réalisation de la crèche comme un bâtiment compact permettra également de réduire l'impact sonore de celle-ci ;

Considérant que l'accès à la crèche par l'avenue de la Charmille répond à l'avis des pompiers ; qu'un système de sprinklage sera prévu, si nécessaire, dans l'atrium au 2^{ième} étage de la crèche ;

Considérant que le projet vise à être de qualité en termes d'écoconstruction ; que les matériaux seront choisis, de manière à minimiser leur impact sur la santé comme sur l'environnement ;

Considérant que le projet propose une crèche en lien direct avec la situation démographique de la commune et de la région ; qu'il fournit, de plus, un nouveau jardin aux citoyens ;

Considérant que suite aux remarques émises en séance, il y a lieu d'examiner l'opportunité de réduire les vues vers les propriétés voisines du clos des Peupliers et de proposer une façade végétale en plantes grimpantes ;

Considérant qu'il y a également lieu de revoir l'implantation et le nombre de parkings à vélos ;

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

- d'examiner l'opportunité de réduire les vues vers les propriétés voisines du clos des Peupliers ;
- de proposer une façade végétale côté clos des Peupliers en plantes grimpantes sur toute la hauteur ;
- de revoir l'implantation et le nombre de parkings à vélos.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 438 de la séance du 23/12/2016 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/601763/2016 (2)

Localisation : Chaussée de Stockel 83

Objet : régulariser la construction d'une extension avec auvent au niveau des caves et la réalisation de la véranda sur la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale

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 : Monsieur Stéphane VERBOOMEN

Motifs : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : néant

Argumentation : néant

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'une extension avec auvent au niveau des caves et la réalisation de la véranda sur la terrasse existante à l'arrière du rez-de-chaussée avec escalier latéral extérieur pour la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation vu sa situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que le permis d'urbanisme n°10.606 a été délivré le 25/02/1963 pour la construction de la maison ;

Considérant que des transformations ont été réalisées :

- Une véranda a été construite sur la terrasse au niveau des espaces de vie,
- Un escalier a été ajouté latéralement afin d'accéder à la véranda depuis l'avant,
- Une extension de volume a été réalisée à l'arrière au niveau du garage et des caves,
- Un auvent a été accolé à cette extension créant ainsi une terrasse couverte au niveau du jardin,
- Le profil du terrain actuel ne correspond pas à celui dessiné sur les plans d'origine ;

Considérant que ces interventions ont été réalisées il y a déjà des années ;

Considérant qu'elles améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant que le principe d'extension est acceptable ;

Considérant toutefois que le traitement de cette extension n'est pas qualitatif ;
Considérant qu'il s'indique donc de proposer un autre projet d'extension ;
AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 438 de la séance du 23/12/2016 à 11h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/575229/2015 (3)

Localisation : Rue Notre-Dame de 52 à 54

Objet : démolir l'étage sous combles et reconstruire deux étages dont le dernier sous combles sur les deux immeubles jumelés, déplacer le mur mitoyen, modifier les façades et les zones de recul à l'avant des immeubles

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
P.P.A.S. : PPA N° 13 du 25/05/2000

Lotissement : néant;

Demandeur : Monsieur Jean de Radiguès

Motifs : dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Enquête : 24/11/2016 au 08/12/2016

Plaintes/Remarques : 1

Argumentation : - s'oppose à l'aménagement de la zone de recul et demande de garantir le maintien de cette zone en jardinet

Avis :

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

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 demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2016 au 08/12/2016 et qu'une lettre de réclamation et d'observation a été introduite ;

Considérant que cette plainte déplore l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°13 dénommé « DEBECKER » impose que pour les immeubles datant d'avant 1932, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites soit requis (prescription 1.7) ;

Vu le courrier de la Commission Royale des Monuments et des Sites réceptionné en date du 15/12/2016 ;

Vu que ce courrier mentionne que : « A l'examen du projet, la CRMS estime qu'il n'y a pas de réel enjeu patrimonial. Elle recommande toutefois de respecter le gabarit environnant, de soigner les matériaux et de respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur » ;

Considérant que la demande vise à agrandir les deux maisons existantes, à étendre le sous-sol pour la construction de deux garages, à démolir l'étage sous combles et à reconstruire deux étages dont le dernier sous combles sur les deux immeubles jumelés, à déplacer le mur mitoyen, à modifier les façades et zones de recul à l'avant des immeubles et à démolir les débarras et annexes existants à l'arrière ;

Considérant que le déplacement de ce mur mitoyen, malgré l'importance des travaux que cela implique, apporte une symétrie intéressante et permet la réalisation de nouveaux espaces de vie agréables ;

Considérant que le programme de deux maisons unifamiliales est maintenu ;

Considérant que la demande déroge au Titre 10 article 52 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la réalisation de crépi comme revêtement des façades ; que ce revêtement est néanmoins autorisé dans le plan particulier d'affectation du sol, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 7 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la distance non appropriée des deux constructions par rapport aux limites mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge au Titre I article 8 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur projetée des deux maisons en comparaison à la moyenne des hauteurs des constructions avoisinantes ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 1.4. du plan particulier d'affectation du sol n° 13 en ce qui concerne la hauteur sous corniche de la façade avant, supérieure aux 8 mètres de hauteur maximum autorisés, et ce calculé à partir du niveau de la bordure de chaussée la plus haute ;

Considérant que les rehausses telles que présentées sont trop importantes compte tenu de l'étroitesse des parcelles ; que l'impact de la hausse et du nouveau niveau au niveau du garage donne un caractère trop imposant au bâtiment, sans que les reculs nécessaires qui pourraient permettre de tels travaux soient présents ;

Considérant que vu l'implantation très proche des limites parcellaires du bien, ce volume et le gabarit proposés ne sont pas acceptables ; que dès lors, ces trois dernières dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'objet de la demande concerne une démolition / reconstruction plutôt qu'une transformation étant donné que le mur mitoyen, tous les planchers et une grande partie des murs extérieurs seront démolis et que dès lors des solutions alternatives et meilleures pourraient s'envisager ;

Considérant que la proposition de façade à rue est peu qualitative, qu'elle offre une typologie qui pourrait être similaire à une typologie choisie pour une façade d'appartements, et qu'elle n'est donc pas appropriée pour l'affectation existante (maisons unifamiliales) ;

Considérant que dès lors, d'autres propositions de façade à rue sont à envisager ;

Considérant que la zone de recul du projet (en tenant compte de la construction des garages, de leur accès et de l'entrée de chaque maison) présente un taux d'imperméabilisation trop important vu l'étroitesse des deux parcelles ;

Considérant en effet que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme (article 28) et au plan particulier d'affectation du sol (art. 2.1.1) en ce que le taux d'imperméabilisation de la zone de recul est beaucoup trop élevé ; que cette dérogation – non sollicitée - n'est pas acceptable dans ce quartier qui est caractérisé par de beaux jardinets en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce que la rampe de sortie des parkings présente une pente supérieure au maximum autorisé de 4% sur les 5 premiers mètres ;

Considérant de tout ce qui précède que le nombre et la taille des dérogations ne sont pas acceptables et que le projet ne s'inscrit pas dans le tissu urbain :

AVIS DEFAVORABLE unanime tel que présenté.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 438 de la séance du 23/12/2016 à 14h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/605282/2016 (4)

Localisation : Avenue de l'Equinoxe 2

Objet : régulariser la création de 2 lucarnes en toiture, supprimer la remise existante, démolir et reconstruire l'annexe arrière et aménager un logement sur l'entièreté du rez-de-chaussée de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Bernard SAGON

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

Enquête : 24/11/2016 au 08/12/2016

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 régulariser la création de deux lucarnes en toiture, à supprimer la remise existante, à démolir et à reconstruire l'annexe arrière et aménager un logement sur l'entièreté du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes dans le versant avant de toiture présentent une hauteur supérieure à 1m25 et en ce qu'une des deux se situe à moins de 1m de la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors que la demande a été soumise à l'enquête publique du 24/11/2016 au 08/12/2016 mais qu'aucune remarque n'a été émise ;

Considérant que le commerce (boucherie) existant au rez-de-chaussée sera supprimé et remplacé par un logement ;

Considérant que le logement comportera un séjour/salle-à-manger en façade à rue, une cuisine, un sanitaire, une salle de bain, un dressing ainsi que deux chambres ;

Considérant qu'une extension sera construite en lieu et place de l'annexe existante ;

Considérant que ce nouveau volume abritera une chambre de 11,6m² et sera recouvert par une toiture végétale extensive ;

Considérant que la seconde chambre présentera une surface de 13.5 m² ;

Considérant qu'il existe donc une dérogation à l'article 3, chapitre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la première chambre ne présente pas un minimum 14 m² ;

Considérant néanmoins que cette dérogation n'est que de 0.5 m² et que la deuxième chambre présente une surface de 11.6m² ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la remise existante sera démolie et remplacée par une zone plantée en pleine terre ;

Considérant que les autres niveaux de l'immeuble ne seront pas modifiés ;

Considérant que la présente demande prévoit également la régularisation de deux lucarnes dans le versant avant de l'immeuble ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

Considérant que de façon générale, le projet a pour but d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE

En vertu de l'article 126§6 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses et la dérogation à l'article 3, chapitre II du règlement régional d'urbanisme sont acceptées sous réserve d'une notification du fonctionnaire délégué dans les délais prescrits dans le même article ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 438 de la séance du 23/12/2016 à 14h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/600342/2016 (5)

- Localisation : Chaussée de Roodebeek 350
- Objet : construire trois maisons unifamiliales sur le terrain
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
- Demandeur : S.A. CONSTRUCTION DYNAMIC SYSTEMS représentée par Monsieur Bertrand TIMPERMAN
- Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- Enquête : 24/11/2016 au 08/12/2016
- Plaintes/Remarques : 10
- Argumentation : - l'intégration dans la typologie du quartier est largement absente
- le rez-de-chaussée n'est pas habité et est aveugle
- les gouttières débordant en façade paraissent inesthétiques
- les garages sont très petits et quasi impossible de rentrer et très difficile d'en sortir (risque de décourager leur utilisation)
- privatisation de deux places de parking
- l'orientation au nord de deux arbres ne justifie pas qu'ils soient abattus
- bémol sur les trois raccordements distincts vers le réseau d'égouttage
- perte d'intimité (terrasse pour accéder au jardin)
- regrettable de sacrifier pour du béton un terrain ancien potager

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 vise à construire trois maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les lucarnes présenteront plus d'1m25 de hauteur et en ce que certaines ne seront pas implantées à minimum 1m des limites mitoyennes ;
- dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'un crépi sera présent en façade visible de la voie publique ;

Considérant qu'après une analyse plus approfondie du dossier, il s'avère que le projet déroge également à l'article 3 et 6, chapitre II, titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le projet présente un total de 10 dérogations ;

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 24/11/2016 au 08/12/2016 et que 10 plaintes ont été introduites ;

Considérant que le résumé de ces plaintes est repris ci-dessus ;

Considérant que le projet vise la construction de trois maisons unifamiliales mitoyennes se composant d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un espace sous combles ;

Considérant que chaque habitation possède un garage au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle (à rue) présente une largeur totale de 13m32 ;

Considérant dès lors que les habitations proposent une faible largeur de façade (+/-4m40);

Considérant que les garages présentent une largeur libre de 2m15 sur une longueur de plus de 5m ;

Considérant que les largeurs proposées ne garantissent pas une utilisation optimale des garages ;

Considérant de plus que la rue présente une faible largeur rendant les manœuvres très difficiles ;

Considérant que l'aménagement tel que proposé des garages ne tient pas compte du contexte environnant ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les garages ;

Considérant que le rez-de-chaussée abritera également un local buanderie/local technique, un bureau ainsi qu'une terrasse extérieure ;

Considérant que l'implantation de l'immeuble déroge à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les profils des deux constructions voisines seront dépassés ;

Considérant néanmoins que la construction ne s'implantera pas sur plus des ¾ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la construction voisine de droite (garage) est anormalement peu profonde par rapport aux profondeurs de bâtisses existantes le long de la chaussée ;

Considérant donc que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à abattre deux arbres à hautes tiges afin de dégager les vues vers le jardin ;

Considérant que cette motivation n'est pas suffisante ;

Considérant que ces deux arbres participent à améliorer les vues vers l'arrière de l'îlot et participent au caractère vert de ce dernier ;

Considérant de plus que ces arbres ne compromettent pas la réalisation du projet ;

Considérant qu'une cave sera prévue pour chaque logement au sous-sol ;

Considérant qu'au premier étage, une salle à manger sera prévue ainsi qu'une cuisine et un salon ;

Considérant qu'une terrasse extérieure sera prévue ainsi qu'un escalier menant au jardin ;

Considérant que deux volées d'escaliers seront prévues ce qui induit une réduction de la surface habitable des logements ;

Considérant que le premier étage abritera deux chambres ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant que l'étage supérieur comportera une chambre supplémentaire ainsi qu'une salle de bain ;

Considérant que les chambres présentes au premier étage présenteront des surfaces allant de 9,33 m² à 13,85 m² ;

Considérant que les chambres présentes au dernier étage présenteront des surfaces allant de 12,56 m² à 14,06 m² ;

Considérant que l'habitation située de côté droit ne propose aucune chambre de 14 m² ;

Considérant que cette habitation présente donc une dérogation aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme concernant les surfaces minimales habitables ;

Considérant qu'il s'agit ici d'habitations neuves ;

Considérant de plus qu'il s'agit de normes minimales d'habitabilité ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6, chapitre II, titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les habitations proposent également des portes d'entrée dont la largeur est inférieure au minimum imposé par le règlement régional d'urbanisme (à savoir 0.95m) ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet propose une façade avant qui déroge à l'article 5, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur du bâtiment dépassera la hauteur des deux constructions voisines ;

Considérant que les habitations présentes le long de la chaussée proposent généralement des gabarits de type rez+1+toit ;

Considérant que le présent projet propose un étage supplémentaire par rapport aux gabarits existants ;

Considérant qu'il existe des bâtiments plus hauts mais que ces derniers sont alors des immeubles à appartements ;

Considérant de plus que le niveau sous toiture présente des lucarnes à l'avant et à l'arrière, ce qui alourdit encore davantage le bâtiment ;

Considérant que le profil global proposé déroge à l'article 6, titre I du règlement régional

d'urbanisme en ce que les deux profils mitoyens seront dépassés ;

Considérant qu'il s'indique de rester dans le gabarit moyen présent le long de la chaussée et donc de proposer un immeuble de type rez+1+toit ;

Considérant que les lucarnes présentent également deux dérogations à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (hauteur et implantation) ;

Considérant que la hauteur proposée permet d'avoir des locaux habitables plus confortables dans les combles mais que cette intervention est trop massive ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les lucarnes en toiture ;

Considérant néanmoins que comme il s'agit de trois maisons unifamiliales indépendantes, les lucarnes ne se situeront pas toutes à minimum 1m des limites mitoyennes ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que certaines lucarnes dérogent également à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront de plus de 2m ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le pignon visible du côté droit sera recouvert par un crépi ce qui déroge à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 10, chapitre III, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que les tuyaux de descente d'eau pluviale ne seront pas intégrés dans l'épaisseur de la façade ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que même si certaines dérogations sont acceptables (profondeur de construction et crépi notamment), la majorité des dérogations demandées ne le sont pas ;

Considérant le grand nombre de dérogations (10) ;

Considérant en effet que le gabarit (hauteur et profil) proposé ne s'intègre pas dans la typologie existante du quartier (maison unifamiliale de type rez+1+toit) ;

Considérant qu'il s'indique de revoir la hauteur et le profil afin de proposer un projet qui s'intègre davantage dans la typologie du quartier ;

Considérant que les dérogations aux normes minimales d'habitabilité ne sont pas acceptables vu qu'il s'agit d'un immeuble neuf ;

Considérant que l'aménagement proposé des garages ne garantit pas leur utilisation ;

Considérant dès lors que les garages doivent être supprimés et que des emplacements pour vélos doivent être envisagés ;

Considérant cependant que le nombre d'unités d'habitation peut être maintenu ;

Considérant que de façon générale, le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors qu'il ne peut être accepté en l'état ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet afin de rencontrer les remarques reprises ci-dessus ;

AVIS DEFAVORABLE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 438 de la séance du 23/12/2016 à 15h00.

Demande de permis d'urbanisme PU/564079/2015 (6)

Localisation : Avenue du Sagittaire 14
Objet : transformer les combles et construire des lucarnes en toiture de l'immeuble
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant;
Demandeur : Monsieur Grégory DESBUQUOIT
Motifs : application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Enquête : 25/08/2016 au 08/09/2016
Plaintes/Remarques : 0
Argumentation :
Avis :

Avis de la commission du 13/11/2015

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 vise à transformer les combles et à construire des lucarnes en toiture de l'immeuble ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme (toiture-lucarnes) et à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que le projet a été soumis à l'enquête publique du 15/10/2015 au 29/10/2015 et qu'une remarque a été émise ;

Considérant que cette remarque relève une intervention générale trop imposante par rapport au bâti d'origine ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial de type « 3 façades » qui compose un ensemble de trois habitations ;

Considérant que le rez-de-chaussée ne sera pas modifié ;

Considérant qu'un étage a été créé dans le volume du garage au premier niveau ; que cette intervention n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande vise à aménager une lucarne dans le versant avant de ce volume ;

Considérant cependant qu'une lucarne a déjà été aménagée dans le versant arrière ;

Considérant qu'il s'indique donc de ne pas alourdir ce volume en créant une lucarne supplémentaire ;

Considérant que le deuxième étage abrite actuellement le grenier de l'immeuble ;

Considérant que cet étage sera entièrement transformé afin d'accueillir une chambre supplémentaire de +/- 21 m² ainsi qu'une nouvelle salle de douche ;

Considérant qu'afin d'apporter davantage de lumière naturelle, une lucarne sera aménagée dans chaque versant de la toiture ;

Considérant que ces deux lucarnes dérogent à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elles dépasseront un développement de plus de 2/3 de la largeur totale de façade ;

Considérant que ces lucarnes dérogeront également à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles ne respecteront pas un recul de minimum 1m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et en ce qu'elles présenteront une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant qu'au vu des dimensions proposées, ces lucarnes ne sont plus accessoires à l'immeuble ;

Considérant en effet que les dimensions proposées ainsi que l'implantation prévue ne cadrent pas avec la typologie existante des habitations du quartier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire le nombre et la taille des interventions, de revoir l'expression architecturale et de diminuer le nombre et la taille des dérogations afin de respecter davantage les caractéristiques du quartier ;

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

Avis de la commission de 23/09/2016

AVIS REPORTE unanime en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

Avis de la commission de concertation du 23/12/2016

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 13/11/2015, le demandeur a introduit des plans modificatifs conformément à l'article 126/1 du Cobat ;

Considérant que le projet a été une nouvelle fois soumis à l'enquête publique ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 mais qu'aucune plainte ou remarque n'a été émise ;

Considérant que les modifications apportées rencontrent les remarques émises lors de la première commission de concertation en ce que ;

- la lucarne prévue dans le versant avant du garage a été supprimée ;
- la lucarne prévue dans le versant arrière de la maison a été réduite et se situe désormais à plus de 1m par rapport aux limites de la façade ;
- la grande lucarne prévue dans le versant avant de la maison sera remplacée par deux lucarnes aménagées plus haut dans le versant de toiture ;
- l'habillage des lucarnes sera prévu en cèdre naturel dont la couleur (brun-gris) s'harmonise davantage avec les tuiles existantes ;

Considérant que la version actuelle du projet présente des interventions moins imposantes que dans la première version, certaines interventions ont même été supprimées afin d'alléger le projet ;

Considérant cependant que les lucarnes dérogent toujours à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que leur hauteur dépassera 1m25 ;

Considérant qu'une hauteur de 1m25 ne permet pas de proposer des espaces de vie confortables ;

Considérant que la dérogation à l'article 6, titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses (recul de 1m par rapport aux limites mitoyennes) ont été supprimées ;

Considérant cependant que le projet présente deux lucarnes dans le versant avant de la toiture ;

Considérant que cette intervention dénote dans le contexte urbanistique environnant ;

Considérant que les habitations voisines ne possèdent pas de lucarnes en façade avant ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir cette unité esthétique ;

Considérant que bien que la lucarne prévue ait été divisée en deux lucarnes, ces dernières restent imposantes par rapport à l'habitation ;

Considérant qu'il s'indique donc de supprimer les lucarnes prévues dans le versant avant de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE à condition de supprimer les deux lucarnes prévues dans le versant avant de la toiture.

