

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 8h30

Demande de permis d'urbanisme PFD/1723972 (1)

- Localisation** : Chemin des Deux Maisons 74 - Allée Paul M. G. Levy
- Objet** :
Projet initial : Construire 146 logements, 2 commerces et 2 niveaux de parking – 157 emplacements couverts (IIIe phase du projet Greenwood) ;
Projet modifié : Construire 142 logements, 2 commerces et 2 niveaux de parking - 127 emplacements couverts (IIIe phase du projet Greenwood)
- Zonage** :
P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'habitation
P.P.A.S. : plan particulier d'affectation du sol n°60 ter "ZONE NORD" - Val d'Or"
- Demandeur** : EIFFAGE DEVELOPMENT
- Motifs** :
application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de la prescription particulière 1.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur Art. 142 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
- Enquête** : 07/05/2021 au 05/06/2021
- Plaintes/Remarques** : 3

Avis :

Vu l'avis de la commission de concertation du 13/11/2020 :

« Considérant que la parcelle se situe en partie en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et pour une autre partie en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande se situe également dans les limites du PPAS n°60 ter « Zone Nord » - « Val d'Or » approuvé par arrêté du Gouvernement du 31/03/2011;

Considérant que cette demande s'inscrit dans le cadre d'un projet immobilier plus vaste dénommé Greenwood Woluwe, que la présente demande en constitue la phase III avec la construction des bâtiments E2 (+E3), F1 et F2 ;

Considérant, toutefois, qu'il s'agit d'une nouvelle demande de construction d'immeubles (E2, F1 et F2) de logements avec 2 surfaces commerciales ;

Considérant que la demande constitue une UTG (Unité Technique Géographique) avec le futur bâtiment G mais que celui-ci ne fait pas partie de la demande ;

Vu le permis d'urbanisme 18/PFD/409077 délivré par le Fonctionnaire Délégué en date du 12/10/2012 et qui visait à aménager les voies carrossables et piétonnes pour la viabilisation du site Val d'Or: abattre 237 arbres ; modeler le relief pour les futures constructions ; planter les arbres d'alignements ; des sujets isolés et aménager des poches végétales ;

Vu le permis d'urbanisme 20.274 délivré en date du 05/12/2013 par le Collège des Bourgmestre et Échevins et qui visait la construction des bâtiments A et B, pour un total de 125 logements (bâtiment A : 77 et bâtiment B : 48) et 140 places de parking en sous-sol ;

Vu le permis d'urbanisme modificatif PU/548378 délivré en date du 04/12/2014 par le Collège des Bourgmestre et Échevins et qui visait à modifier le permis d'urbanisme n°20.274 par des interventions ponctuelles en façade et en plan ;

Vu le permis d'urbanisme 18/PFD/583544 délivré en date du 05/04/2017 par le Fonctionnaire Délégué pour la construction des bâtiments C, D et E1 et qui visait à construire 125 logements ;

Considérant donc que la présente demande vise à :

- Construire 146 logements et 2 niveaux de parking (troisième phase du projet Greenwood) répartis sur 3 immeubles contigus (E2, F1 et F2) ; incluant 2 superficies commerciales ;

Considérant que la présente demande s'inscrit dans le cadre d'une procédure mixte qui requiert simultanément une demande de permis d'urbanisme et d'environnement ;

Que la demande de permis en environnement a été déclarée complète en date du 20/09/2019 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/09/2020 au 29/10/2020 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot (emprise du parking du bâtiment E2 en sous-sol hors zone constructible du PPAS + emprise du local vélos) ;
 - prescriptions particulières 1.5.2° et 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'habitation ;
 - prescription particulière 1.3.2° : plus de 150 m² de commerce par immeuble (E2 et F1) hors liseré de noyau commercial ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) :
 - article 124 § 2, 4° : enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
 - article 147 §1 : demande soumise à rapport d'incidences
 - article 155 §2:
 - dérogations au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°60 ter « Zone Nord – Val d'or » :
 - II.1.13 § 4° : les superficies commerciales sont supérieures à 150m² par immeuble et par projet ;
 - II.2.17. : les balcons du bâtiment E2 en intérieur d'îlot sont situés hors zone constructible du PPAS ;
 - II.2.17. : les éléments en saillie tels que la casquette du bâtiment F1 et l'excroissance du rez-de-chaussée commercial du bâtiment E2 ;
 - II.2.18. §2 : l'implantation du parking E2 au-delà de la zone constructible du PPAS (de 2m) ;
 - II.3.20.1° : le volume de toiture des bâtiments E2 et F dont les derniers étages sortent du rayon de 6m imposé par le PPAS ;
 - II.3.20.1° : la hauteur totale des bâtiments qui dépasse le nombre de niveaux x 3m ;
 - II.3.20.1° : la construction du bâtiment F1, sans retrait jusqu'en R+8, au lieu de R+6 ;
 - III.1.26. §2° : la présence de l'abri vélos en zones d'espaces verts privés, en intérieur d'îlot ;
 - III.2.28.1° : les zones d'espaces verts privés - Aménagement: la terrasse du rez-de-chaussée attenant au commerce dépasse de plus de 2,5m le plan de la façade (F1) ;
 - dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'implantation, le gabarit et l'esthétique des constructions au Titre I :
 - article 3 : l'implantation des bâtiments E2, E3, et F1, leur façade avant est construite en retrait par rapport à l'alignement prévu par le PPAS ; le bâtiment E3 présente une césure importante entre le bâtiment E2 et F1 ;
 - article 3 : l'implantation des parkings des niveaux -1 et -2, de 18 places et de 27 places, à l'extrémité du bâtiment F2 qui débordent sous la coulée verte et s'étendent au-delà de la limite de propriété ;

- *article 5 : la hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne : le bâtiment E2 dont la ligne de rive part en sifflet et dépasse la hauteur de façade du bâtiment E1 ; la hauteur totale du bâtiment F1 ;*
- *article 6 : la hauteur de toiture d'une construction mitoyenne : la hauteur de toiture des bâtiments E2 et F1 dépasse de plus de 3m la hauteur de toiture du bâtiment E3;*
- *article 6 : les éléments techniques ne sont pas intégrés à la hauteur de toiture ;*
- *article 10 : les éléments en saillie sur la façade (l'excroissance commerciale du bâtiment E2 et la casquette du bâtiment F1);*
- *article 11 : Aménagement de la zone de recul -vu que le projet en crée une devant les commerces des bâtiments E2 et F1- qui est quasi totalement imperméable ;*

Que 6 réclamations/demandes à être entendus ont été introduites lors de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- *la densité du projet ; nouvel aménagement urbain face à une cité à risques en terme de sécurité ;*
- *l'imperméabilisation accrue du site ;*
- *la faible mixité des fonctions ;*
- *la perte d'un espace vert avec perte de zone refuge pour la faune et la flore ;*
- *la voirie "Chemin des deux maisons" non conçue pour recevoir autant d'automobiles supplémentaires ;*
- *augmentation du trafic et problème de mobilité ;*
- *augmentation de la pollution atmosphérique et sonore ;*
- *la densification intense du quartier (→accroissement démographique) ;*
- *la perte d'ensoleillement et la privatisation des vues des appartements dans le quartier ;*
- *le manque de diversification du bâti (typologie) et d'esthétisme urbanistique ;*
- *l'augmentation du risque d'inondation par manque d'infiltration des eaux de pluie ;*

Considérant que la demande a également été soumise à l'avis des administrations et instances suivantes ;

- *Bruxelles-Mobilité*
- *Vivaqua*
- *AccesAndGo ;*

Vu l'avis conditionnel de Bruxelles-Mobilité daté du 16/10/2020 ;

Considérant que Vivaqua n'a pas remis son avis dans les délais impartis ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 16/08/2019, ses références : C.2019.0697/1/APM/ac ;

Vu l'avis conditionnel d'AccesAndGo, consultant en mobilité daté du 19/09/2020 ;

Considérant que le projet a été considéré tant par les autorités régionales que communales comme étant une construction mitoyenne : le bâtiment E2 venant s'adosser sur le mur mitoyen (limite cadastrale) du bâtiment E1 en cours de construction ;

Considérant dès lors, que le nombre de dérogations demandées dans la demande de permis initiale a été augmentée en prenant en compte une construction mitoyenne et non une construction isolée, au sens du glossaire du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant, en ce qui concerne les gabarits et hauteurs des bâtiments E2, F1 et F2 que ceux-ci dérogent à la prescription II.3.20.1° du PPAS 60 ter, en ce que leur hauteur totale dépasse le nombre de niveaux autorisés x 3m ;

Considérant en effet que le plan des affectations du PPAS 60 ter mentionne :

- *un gabarit de R+6+T pour l'équivalent des bâtiments E2 (+E3) et F1 parallèles au Chemin des Deux Maisons : alors que le projet propose :*
 - *pour le bâtiment E2 : un gabarit de R+8+T avec les deux derniers niveaux en retrait;*
 - *pour le bâtiment E3 : un gabarit de R+5+T (bâtiment de césure entre E2 et F1) ;*
 - *pour le bâtiment F1 : un gabarit de R+8+T en un seul bloc ;*

Considérant que les prescriptions littérales précisent que la hauteur libre de plancher à plafond est portée à 3 mètres maximum sauf pour les rez-de-chaussée où cette hauteur est portée à 3,5mètres maximum ;

Considérant, dès lors que la hauteur totale du bâtiment proposée pour E2 jusqu'à la 1^{re} ligne de rive- devrait être de 3,5m + (6 x 3m) = 21,5m ; alors que celle-ci est portée à ±23,10m mesurée dans l'axe médian du bâtiment E2 (à côté de l'axe E²4 et de la double-porte d'entrée) ;

Considérant que la hauteur du bâtiment E3 en R+5+T terrasse est de 20,5m (garde-corps compris) ; qu'elle est donc conforme aux prescriptions du PPAS 60 ter puisque inférieure au 21,5m maximal autorisé ;

Considérant que la hauteur sous casquette du bâtiment F1 est de 27m, sans étage en retrait ; qu'elle déroge donc largement à la prescription II.3.20.1° du PPAS 60 ter concernant la hauteur maximale autorisée, sans proposer d'étage(s) en retrait ;

Considérant que l'emprise du rez-de-chaussée commercial F1, débordé trop largement dans le passage cocher sous E3 ; qu'il y a lieu de revoir l'emprise au sol de cette superficie commerciale pour offrir une plus grande percée visuelle vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les deux derniers étages en retrait du bâtiment E2 peuvent être assimilés au volume de toiture et que le PPAS précise que le volume doit être inscrit dans un plan formé par le plancher de la toiture et un plan à 6 mètre de celui-ci et qu'il doit être limité aux extrémités par un arc de cercle de 6m de rayon tangent au plan principal de la façade du niveau situé sous la toiture ;

Considérant donc que le volume de toiture des bâtiments E2 et F1 dérogent à la prescription II.3.20.1° du PPAS, en ce que les derniers étages sortent du rayon de 6m imposé par le PPAS et qu'ils s'inscrivent au-delà de la hauteur des 27,5m admissible au sommet de toiture (28,5m pour le bâtiment E2 et 27,60m au-dessus de la casquette du F1) ;

Considérant que le volume de toiture du bâtiment F2 déroge également à la prescription II.3.20.1° du PPAS en ce que l'extrémité de gauche des étages en retrait (casquette) sort du rayon de 6 mètre imposé ;

Considérant que toutes ces dérogations en termes de gabarit, de hauteur de façade et de toiture sont inacceptables ;

Considérant, encore, en ce qui concerne les dérogations par rapport à la hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne, que le bâtiment E2 déroge à l'article 5 du Titre I du R.R.U. en ce que la 1^{re} ligne de rive de ce bâtiment part en sifflet et dépasse donc la hauteur de la façade avant du bâtiment E1 déjà autorisé ;

Considérant encore que la hauteur des toitures des bâtiments E2 et F1 dépasse de plus de 3 mètres (± 9 mètres) la hauteur de toiture du bâtiment E3 (en césure) dérogeant ainsi à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Qu'une différence de hauteur de toiture à cet endroit peut se justifier pour rompre la monotonie d'une barre monolithique, que toutefois la différence de hauteur de toiture entre les bâtiments ne peut être aussi grande ;

Considérant encore que les éléments techniques ne sont pas intégrés à la hauteur de toiture ; qu'ils débordent sur toutes les toitures de 0,6m à 0,9m dérogeant encore à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que ces dérogations aux articles 5 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ne sont pas acceptables telles quelles ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de supprimer un à deux niveaux à l'aile E2 pour rester dans les gabarits autorisés par le PPAS, et de contenir le(s) niveau(x) en retrait dans le volume autorisé en toiture par le PPAS 60ter ;

Considérant, en ce qui concerne le futur bâtiment F2, parallèle à l'allée Paul M.G. Levy, que celui-ci présente un gabarit (de toiture) excédentaire par rapport à ce qui est autorisé par le PPAS n°60 ter (R+5+T), avec un R+7+T dont les deux derniers niveaux en retrait ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer le dernier niveau en retrait ou, à tout le moins, de proposer un retrait latéral supplémentaire afin de rester dans le rayon des 6 mètres imposés par le PPAS ;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation des immeubles E2 et F1, que le projet proposé ne s'inscrit pas à l'alignement proposé par le PPAS n°60ter, mais s'implante de manière concave par rapport à la voirie Chemin des deux maisons, permettant ainsi la création d'une zone de recul ;

Considérant, toutefois, que le projet vient rompre cette ligne de force par la création d'une excroissance à la superficie commerciale (de 376,1m²) dans cette zone de recul ; qu'il y a donc lieu de supprimer cette excroissance commerciale (située à gauche de l'entrée), afin de garder l'incurvation de l'implantation du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une saillie en sifflet supportée par 6 piliers, devant la vitrine du commerce F1, débordé de 0,5m à 2,5m de la façade principale du commerce et qu'elle permet la création d'un auvent ; que cette saillie correspond au front de bâtisse des étages +1 à +8 du bâtiment F1 ;

Que cette saillie est acceptable ;

Considérant, qu'au-delà des 2,5m de la saillie précédente, une saillie supplémentaire variant de 0,5m à 2,4m vient s'ajouter ; portant la saillie totale au niveau +1, à 3 mètres et, à presque 5 mètres au niveau R+8 ;

Considérant que cette saillie variable constitue donc la ligne visuelle "verticale" de l'encadrement du volume F1 depuis le Chemin des Deux Maisons, volume surmontée d'une casquette de 2,40m en saillie par rapport au front de bâtisse des étages;

Considérant, cependant, que cette saillie supplémentaire ne se justifie pas de manière structurelle, ni fonctionnelle, si ce n'est comme garde-corps/paravent pour les balcons qui y sont adossés ;

Considérant, en outre, que cette saillie visible sur la façade latérale du bâtiment F1, depuis l'allée M.G. Levy, de manière oblique, accentue le côté monolithique et massif de cette intervention, et accroît encore davantage les dérogations du PPAS en termes de hauteurs de façade et de gabarit de toiture ;

Considérant, dès lors qu'il y a lieu de renoncer à l'encadrement en saillie tel que proposé ;

Considérant, dès lors, que les dérogations à la prescription II.2.17. du PPAS et à l'article 10 du Titre I du RRU ne sont pas acceptées pour l'excroissance commerciale du bâtiment E2, ni pour l'encadrement/casquette du bâtiment F1 ;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation générale des bâtiments E2-E3 et F1 ; que celle-ci est en dérogation à l'article 3 du Règlement Régional d'urbanisme, en ce que l'implantation de ces bâtiments, se présente de manière incurvée, leur façade avant étant construite en retrait par rapport à l'alignement prévu; que le bâtiment E3 présente une césure importante entre le bâtiment E2 et F1 ;

Que ce retrait est intéressant et permet de créer une dynamique par rapport au projet et de créer une zone de recul ;

Que le bâtiment E3, partiellement non construit au niveau du rez-de-chaussée, permet de créer une zone « porche » d'entrée et une percée visuelle vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant, qu'hormis la saillie du commerce E2, l'implantation des bâtiments est acceptable ;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation des parkings au niveau des sous-sols -1 et -2 que :

- le parking E2 déroge à l'article II.2.18. §2 du PPAS en ce que la profondeur du parking dépasse de 2 mètres (à 5,2m ponctuellement) en profondeur (vers l'intérieur d'îlot) la zone constructible du PPAS (soit 22m) ;
- le parking F2 déroge à l'article 3 du Titre I du R.R.U. en ce que l'implantation des parkings des niveaux -1 et -2, de 18 places et de 27 places, à l'extrémité du bâtiment F2 déborde sous la coulée verte et s'étend au-delà de la limite de propriété ;

Considérant que, même si le PPAS précise en son article II.2.18 §3 que [par dérogation aux paragraphes précédents] les constructions en sous-sol peuvent également être implantés hors zone constructible exclusivement pour relier entre eux les parkings de différents immeubles afin que ceux-ci soient desservis par un accès commun et unique à front de voirie existante ;

Que les débordements du parking proposés par rapport à la zone constructible en sous-sol du PPAS s'effectuent d'une part, en-dessous d'une coulée verte, ne favorisant dès lors plus la perméabilité de la zone ni l'infiltration de l'eau de pluie ; et d'autre part, sous une parcelle cadastrale 145H03 ne faisant pas partie de la demande ;

Considérant, en effet, que la construction du futur bâtiment G n'est pas incluse dans la présente demande et que vu le parcellaire différent, elle présente une Unité Technique Géographique différente ;

Que l'article du PPAS précise que les constructions en sous-sol peuvent également être implantés hors zone constructible exclusivement pour relier entre eux les parkings de différents immeubles ; que la notion de relier entre eux différents immeubles évoque davantage la notion d'un passage souterrain pour permettre aux voitures de passer d'un parking à l'autre, mais non pas de stationner ;

Considérant, dès lors, que l'excroissance du parking F2 en zone de retrait latéral, sous la coulée verte et sous la parcelle 145H03 n'est pas acceptable ;

Qu'il y a lieu de limiter le parking F2 à la limite parcellaire ;

Considérant que la dérogation de 2 mètres en profondeur pour le parking E2, par rapport aux limites du PPAS, est quant à elle acceptable ;

Considérant, en ce qui concerne, l'implantation du local pour vélos du rez-de-chaussée, que celle-ci ne respecte pas la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol, en ce que la structure de celui-ci, dans sa partie courbe, s'implante en intérieur d'îlot et dépasse au surplus, la construction du sous-sol déjà dérogatoire au PPAS ;

Considérant, en outre, que l'abri pour vélos est construit en zones d'espaces verts privés du PPAS (en intérieur d'îlot) ; qu'il déroge à l'article III.1.26. §2° du PPAS dans la mesure où l'abri de vélos ne constitue pas une affectation directement complémentaire à la zone d'espace vert privé, comme un abri de jardin, une balançoire ou un banc ;

Que partant d'une nouvelle construction, le(s) local-aux pour vélos doivent être intégrés au volume construit ;

Qu'à cet effet, il doit être prévu un ou des local/locaux vélos permettant l'emplacement d'un vélo par chambre à coucher (soit 2m² par vélo) ; et permettant également d'y garer les vélos-cargos ;

Considérant que la demande ne prévoit pas assez d'emplacements vélos (146 vs 245 chambres) ;

Considérant, qu'un espace qui pourrait être privilégié comme espaces pour les vélos, est l'espace latéral et arrière du bâtiment E2, large de 4,44m sur ± 34m de longueur ; que l'entrée aux différentes poches vélos pourrait s'effectuer via les différents halls commun E2 et E3;

Considérant, également, qu'il convient de permettre la recharge de plusieurs vélos électriques dans le/les différent(s) local-locaux pour vélos ;

Considérant que, conformément au vademecum régional relatif au stationnement vélo, l'allée des locaux vélos doit être suffisamment large pour permettre aux cyclistes de manœuvrer ;

Considérant que le désenfumage du parking doit être affleurant au niveau du jardin ;

Considérant, que le projet tel que présenté, ne propose pas de locaux poussettes au rez-de-chaussée des immeubles ; qu'il y a lieu d'en prévoir à proximité des entrées ;

Considérant en ce qui concerne les emplacements de stationnement pour PMR, qu'il y a lieu de vérifier les dimensions de ceux-ci afin qu'ils soient suffisants et libres de tout obstacle afin de permettre aux personnes à mobilité réduite d'entrer/sortir aisément de leur véhicules et de circuler tout autour ; que certains emplacements sont réduits par la porte fermée du box soit par la maçonnerie (n°40-43 au -1 et n°42-45 au -2);

Considérant, en ce qui concerne les superficies commerciales du rez-de-chaussée des bâtiments E2 et F1 que celles-ci dépassent les superficies maximales autorisées par la prescription particulière 1.3.2° du P.R.A.S. et à l'article II.1.13 § 4° du PPAS en ce qu'elles dépassent les 150 m² autorisés par commerce et par immeuble hors liseré de noyau commercial (376,1m² pour le commerce E2 et 228,4 m² pour le commerce F1) ;

Considérant que cette augmentation des superficies commerciales n'est pas acceptable dans la mesure où elle met à mal l'offre en locaux communs accessibles et suffisants, accessibles directement depuis le rez-de-chaussée (vélos/poussette) ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir la superficie commerciale, au moins du commerce E2, afin d'offrir un local vélos suffisamment grand, et des locaux poussettes accessibles depuis les différents halls d'entrée ;

Considérant qu'il pourrait être intéressant d'étudier une autre affectation pour le rez-de-chaussée du bâtiment E2 tel de l'équipement d'intérêt collectif (équipement de santé par exemple) ou des superficies de bureaux, afin d'offrir plus de mixité au projet ;

Considérant que l'utilisation du commerce F1 n'est pas précisée sur les plans, mais que le rapport d'incidences mentionne en page 34, dans la liste des dérogations : BÂTIMENT F1 : la terrasse en rez-de-chaussée attenant au local commercial dépasse le plan de la façade de plus de 2,50m ;

Que cette affirmation laisse à penser que l'utilisation commerciale de ce local sera liée à de l'HORECA ;

Qu'il y a lieu de préciser l'utilisation commerciale de ce commerce ; qu'une affectation HORECA nécessite un autre permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet, par l'implantation générale de ces bâtiments (E2-E3 et F1) propose une zone de recul importante, entre le trottoir et l'alignement des façades au niveau du rez-de-chaussée variant de 2m à 4,50m ;

Considérant que la zone de recul précédent le commerce du bâtiment F1 est fortement minéralisée et qu'elle déroge ainsi à l'article III.2.28.1° du PPAS et à l'article 11 du RRU en ce que l'aménagement de la zone de recul est quasi totalement imperméabilisée ; que la "terrasse" du rez-de-chaussée dépasse de plus de 2,5m le plan de la façade (F1), à savoir de 4,5m ;

Considérant, dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la zone de recul de cette "terrasse" en augmentant la superficie perméable (minimum 50%) ;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation des balcons du bâtiment E2, en saillie vers l'intérieur d'îlot, que ceux-ci sont situés hors zone constructible du PPAS dérogeant ainsi à l'article II.2.17. de ce dernier ;

Que ces balcons présentent une saillie de ± 1,80m, et qu'ils surplombent une zone déjà imperméabilisée de la zone d'espace vert privé par l'implantation du parking E2 en sous-sol présentant une profondeur supérieure aux 22 mètres autorisés de la zone constructible avec une profondeur de 24 mètres; que cette dérogation a été jugée comme acceptable, tel que mentionné plus haut ;

Considérant, en outre, que le front de bâtisse du bâtiment E2 est prévu en retrait de l'alignement ; que la saillie des balcons arrière, hors zone constructible du PPAS est dès lors acceptable ;

Considérant, en ce qui concerne, le rythme de la façade du bâtiment F2, que celle-ci reste assez massive et se présente de manière très systématique ; qu'il n'y a pas suffisamment de jeu de volumes (plein-vides- reculs) ; qu'il y aurait lieu de marquer la différence entre le bâtiment F1 et F2, en supprimant les deux étages en retrait pour l'entre-axe FC-FD ;

Considérant que le retrait des deux derniers niveaux par rapport à l'alignement de la façade principale du bâtiment F2 est minime : seulement 1,5m pour l'ensemble des deux derniers niveaux ; que le niveau R+7 ne présente pas de recul supplémentaire par rapport au niveau R+6 ;

Considérant qu'il y a lieu donc lieu de prévoir des reculs supplémentaires pour les niveaux R+6 et R+7, en prévoyant un décalage entre les deux niveaux et qui s'inscrivent dans le gabarit de toiture du PPAS ; de prévoir une "césure" entre les bâtiments F1 et F2, et de revoir le rythme de la façade donnant sur l'allée Paul M.G.Levy ;

Considérant, au niveau des plans du rez-de-chaussée de l'immeuble F2, qu'il y a lieu de corriger sur les plans "entrée commerce" par entrée aux logements ;

Considérant, en ce qui concerne le nombre de logements, que le projet propose 146 logements répartis comme suit :

- 22 studios
- 44 appartements d'1 chambre ;
- 61 appartements de 2 chambres ;
- 19 appartements de 3 chambres ;

Considérant que le projet tel que présenté est trop dense et qu'en regard du nombre de logements et de la superficie du projet, trop peu d'appartements de grandes dimensions sont proposés (de type 3 et 4 chambres) ;

Considérant, par contre que le nombre total de studios/appartement 1 chambre est de 66, qu'il y a lieu de diminuer le nombre de ceux-ci au profit d'appartements de plus grandes dimensions, de type 3 ou 4 chambres ;

Considérant, en ce qui concerne l'étang en intérieur d'îlot, que le projet prévoit un étang de 50 m³ qui ferait office de bassin d'orage et que la capacité de rétention totale prévue (avec les autres bassins d'orage) est de 67 m³ ; que selon le calculateur 10 m³ en plus devraient être prévus ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour définir une gestion durable de l'eau pluviale (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Que la nature du sol permet d'infiltrer et que la Division Inspection de BE n'y voit pas d'inconvénient ;

Considérant que le projet imperméabilise pour 67 % ;

Considérant que le projet se présente comme un ensemble de logements dans un parc et que la promenade verte longe ce site ; qu'il y a lieu d'accorder à l'espace vert une grande attention, d'assurer la continuité verte et d'y favoriser la biodiversité par un aménagement de qualité ; que le dossier ne donne pas de détail quant aux plantations ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un plan d'aménagement des abords précisant les plantations, qui devra recevoir l'avis favorable de la Division Espace Vert de Bruxelles Environnement ;

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

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant, qu'en vertu de l'article 100, § 1er, alinéa 5, du CoBAT, des charges d'urbanisme seront imposées lors de la délivrance du permis vu l'ampleur du projet (Superficie de plancher des logements dépasse le seuil des 1000 m²) ;

Considérant que le projet tel que présenté ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier.

Avis DÉFAVORABLE sur la demande telle que présentée,

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

Réduire les gabarits en respectant les gabarits autorisés par le PPAS (volume de toiture) et le nombre de niveaux x 3 mètres en:

- Supprimant un à deux niveaux à l'aile E2 ; en maintenant le(s) niveau(x) en retrait dans le volume autorisé en toiture ;
- Pour le bâtiment F1 (à l'angle) : renoncer à l'encadrement en saillie tel que proposé, et rester dans les gabarits du PPAS ;
- Pour le bâtiment F2 :
 - supprimer le dernier niveau en retrait ou, à tout le moins, de proposer un retrait latéral supplémentaire afin de rester dans le rayon des 6 mètres imposés par le PPAS ;
 - prévoir des reculs supplémentaires (depuis l'alignement/front de bâtisse) pour les niveaux R+6 et R+7, en prévoyant un décalage entre les deux niveaux et qui s'inscrivent dans le gabarit de toiture du PPAS ;
 - de prévoir une "césure" entre les bâtiments F1 et F2 ;

Réduire le nombre de logements : et prévoir de diminuer le pourcentage du nombre de studios/appartements une chambre au profit d'appartements de plus grandes dimensions, de type 3 ou 4 chambres ;

- Au niveau de la superficie commerciale E2 (de 376,1m²):
 - dans la zone de recul, supprimer l'excroissance commerciale (située à gauche de l'entrée), afin de garder l'incurvation de l'implantation du rez-de-chaussée et revoir la zone de recul en conséquence ;
 - revoir la superficie commerciale à la baisse afin d'offrir des locaux vélos suffisamment grands, et des locaux poussettes accessibles depuis les différents halls d'entrée, par exemple dans l'espace latéral et arrière du bâtiment E2, large de 4,44m sur ± 34m de longueur ;
- Au niveau de la superficie commerciale F1 :
 - revoir l'emprise au sol de cette superficie commerciale pour offrir une plus grande percée visuelle vers l'intérieur d'îlot ;
 - étudier la possibilité d'un autre type d'affectation pour le rez-de-chaussée du bâtiment E2 tel de l'équipement d'intérêt collectif (équipement de santé par exemple) ou des superficies de bureaux, ou d'activité de production de biens immatériels ;
- Au niveau de l'implantation du parking F2, niveaux -1 et -2 : supprimer l'excroissance latérale du parking F qui se trouve sous la coulée verte et la parcelle A 145h³, en restant dans les limites parcellaires ;
- Eviter les double-emplacements de parkings (qui pour rappel sont considérés comme 1 seul emplacement) ;
- Au niveau des emplacements de parking pour PMR : vérifier les dimensions de ceux-ci afin qu'ils soient suffisants et libres de tout obstacle afin de permettre aux personnes à mobilité réduite d'entrer/sortir aisément de leur véhicules et de circuler tout autour ;
- Au niveau de l'implantation du/des local-locaux vélos : il(s) doit/doivent être intégré(s) au volume construit et facilement praticable(s) ; et permettre l'emplacement d'un vélo par chambre à coucher (soit 2m² par vélo) ; et l'emplacement d'environ 10% de vélos-cargos ;
- Prévoir des locaux poussettes au rez-de-chaussée des immeubles, à proximité des différentes entrées ;
- Le désenfumage du parking doit être affleurant au niveau du jardin ;
- Au niveau de la zone de recul F1 : revoir l'aménagement de cette zone de recul en augmentant la superficie perméable (minimum 50%) ;
- Au niveau du bâtiment F2 : revoir le rythme de la façade donnant sur l'allée Paul M.G.Levy ; et corriger sur les plans du rez-de-chaussée "entrée commerce" par entrée aux logements ;
- Augmenter la capacité de l'étang de 10m³ et donc porter sa capacité à 60 m³ afin de porter la capacité totale de rétention des eaux de pluie (tenant compte des noues) à 77m³ ; Si modification des surfaces de toiture il y a ; revoir le calcul de la capacité de l'étang en conséquence (cf le tableau xls de BE à ce sujet sur leur site internet) ;
- Fournir un plan d'aménagement des abords précisant les plantations, qui devra recevoir l'avis favorable de la DEV de BE. » ;

Avis de la commission de concertation du 18/06/2021 :

Considérant que la demande se situe en partie en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et pour une autre partie en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande se situe également dans les limites du PPAS n°60 ter « Zone Nord » - « Val d'Or » approuvé par arrêté du Gouvernement du 31/03/2011;

Considérant que cette demande s'inscrit dans le cadre d'un projet immobilier plus vaste dénommé Greenwood Woluwe, que la présente demande en constitue la phase III avec la construction des bâtiments E2 (+E3), F1 et F2 (F3-F4) ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande pour la construction d'immeubles de logements (E2, F1 et F2) avec deux surfaces commerciales ;

Considérant que le futur bâtiment G constituera une unité technique et géographique d'exploitation (au sens de l'Ordonnance relative au permis d'environnement) avec ceux-ci ;

Vu l'avis défavorable sur la demande telle que présentée, émis en séance de commission de concertation du 13/11/2020 ;

Considérant que l'avis précisait toutefois des pistes d'améliorations pour qu'un projet puisse être accepté ;

Considérant que celles-ci étaient les suivantes :

- Réduire les gabarits tant sur le bâtiment E2 que F1 et F2 ;
- Réduire le nombre de logements (diminuer le pourcentage du nombre de studios/appartements) ; une chambre au profit d'appartements de plus grandes dimensions ;
- Réduire les superficies commerciales au profit de locaux vélos/poussettes ;
- Augmenter la perméabilité vers l'intérieur d'îlot, sous le bâtiment E3 ;
- Améliorer la zone de recul devant les commerces 1 et 2, en supprimant l'excroissance du commerce 1 et en augmentant les superficies de pleine terre devant le commerce 2 ;
- Au niveau des parkings -1 et -2, supprimer l'excroissance sous la coulée verte ;
- Améliorer les places de parking PMR, et si possible éviter les doublons (voiture en enfilade) ;
- Ajouter des locaux vélos/poussettes à proximité des entrées ;
- Prévoir des emplacements pour vélos-cargos (10%) ;
- Au niveau du bâtiment F2 : revoir le rythme de la façade donnant sur l'allée M.G.Levy ;
- Augmenter la capacité de rétention de l'étang de 10m³ (porter sa capacité à 60 m³) afin de porter la capacité totale de rétention des eaux de pluie à 77m³ ;
- fournir un plan d'aménagement des abords précisant les plantations ;

Considérant, dès lors, qu'en date du 12/04/2021, le demandeur a introduit des plans modifiés d'initiative (art.177/1 du CoBAT) en vue de répondre aux différentes remarques de la commission de concertation du 13/11/2020 ;

Considérant que les modifications apportées étant substantielles, le projet modifié a nécessité de repasser aux actes d'instructions déjà réalisés ;

Considérant, pour rappel que le projet initial visait à :

- Construire 146 logements, 2 commerces et 2 niveaux de parking – 157 emplacements couverts (III^e phase du projet Greenwood) ;

Considérant que le projet modifié vise, quant à lui, à :

- Construire 142 logements, 2 commerces et 2 niveaux de parking - 127 emplacements couverts (III^e phase du projet Greenwood), avec légère réduction des gabarits ;

Considérant, dès lors, que le projet modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 07/05/2021 au 05/06/2021 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot (emprise du parking du bâtiment E2 en sous-sol hors zone constructible du PPAS (+2 m) + emprise du local vélos en intérieur d'îlot) ;
 - prescription particulière 1.3.2° : plus de 150 m² de commerce par immeuble (E2 et F1) hors liseré de noyau commercial ;
 - prescriptions particulières 1.5.2° et 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'habitation (révision des façades F1 et F2);

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 175/20 (ancien art. 147 §1) : demande soumise à rapport d'incidences
 - articles 126 §11 et 188/7:
 - dérogations au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°60 ter « Zone Nord – Val d'or » :
 - II.1.13 § 4° : les superficies commerciales sont supérieures à 150m² par immeuble et par projet;
 - II.2.17. : les balcons du bâtiment E2 en intérieur d'îlot sont situés hors zone constructible du PPAS ;
 - II.2.18. §2 : l'implantation du parking E2 au-delà de la zone constructible du PPAS (de 2m) ;
 - II.3.20.1° : le volume de toiture des bâtiments E2 et F dont les derniers étages sortent du rayon de 6m imposé par le PPAS ;
 - II.3.20.1° : la hauteur totale des bâtiments qui dépasse le nombre de niveaux x 3m ;
 - III.1.26.§2° : la présence de l'abri vélos en zones d'espaces verts privés, en intérieur d'îlot ;
 - dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'implantation, le gabarit et l'esthétique des constructions au Titre I :
 - article 3 : le bâtiment E3 présente une césure importante entre le bâtiment E2 et F1 ;
 - article 5 : la hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne : le bâtiment E2 dont la ligne de rive part en sifflet et dépasse la hauteur de façade du bâtiment E1 ;
 - article 6 : la hauteur de toiture d'une construction mitoyenne : la hauteur de toiture des bâtiments E2 et F1 dépasse de plus de 3m la hauteur de toiture du bâtiment E3;
 - article 6 : les éléments techniques ne sont pas tous intégrés à la hauteur de toiture ;
 - article 11 : Aménagement de la zone de recul -vu que le projet en crée une devant les commerces des bâtiments E2 et F1- qui est quasi totalement imperméable ;

Considérant que le projet modifié est toujours soumis à rapport d'incidences pour les motifs suivants de l'annexe B du CoBAT :

- 25) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules ;

Considérant que, pendant l'enquête publique, 3 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les remarques portent principalement sur :

- les problèmes de mobilité du quartier (places de parking à rue, piste cyclable, état des trottoirs e.a.);
- le manque d'esthétisme des immeubles projetés ;
- le gabarit R+8 du projet ;
- la densité du projet ;
- la perte d'un espace vert et d'un gîte pour la faune ;

Considérant que la demande modifiée a également été soumise à l'avis des instances suivantes :

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale (SIAMU)
- AccesAndGo
- Bruxelles Mobilité
- Vivaqua
- Bruxelles-Environnement : Division Espaces Verts

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sur les plans modifiés, daté du 05/05/2021, portant les références suivantes : C2019.0697/2/APM/dd ;

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant en mobilité AccesAndGo daté du 22/05/2021 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles-Mobilité daté du 11/05/2021 ;

Considérant que Vivaqua n'a pas remis son avis sur le projet modifié ;

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement daté du 17/05/2021 ;

Vu les recommandations de Bruxelles-Environnement/Division Espaces Verts dans son courriel du 14/04/2021 adressées au demandeur ;

Considérant, en ce qui concerne la réduction des gabarits, que le projet modifié a supprimé un étage (visuellement ½ niveau) sur le bâtiment E2 ;

Considérant, toutefois, que le raccord entre la partie basse et la partie haute du bâtiment E2, au niveau de la toiture devrait être réglé de manière plus franche (supprimer la terrasse à rue du logement 3 chambres situé en R+8 et revenir à l'alignement proposé pour les 2 niveaux de toiture) ;

Considérant, en effet, que ce logement de 3 chambres dispose déjà d'une belle terrasse de presque 21m² à l'arrière, vers l'intérieur d'îlot ; que la terrasse à rue est anecdotique et crée une rupture dans le plan de façade qui n'est pas harmonieuse à cet endroit-là ;

Considérant, en ce qui concerne le bâtiment F1, que son gabarit a été réduit d'un étage, passant de R+8 à R+7 en un seul tenant ;

Considérant que le langage de la façade du côté du Chemin des 2 Maisons a été revu et travaillé, mais qu'il constitue un appauvrissement par rapport au projet précédent ;

Considérant, dès lors, qu'il y aurait lieu de retrouver de la brique de parement (ou assimilé, ex : carreau céramique Renzo Piano) sur le bâtiment F1 (côté Chemin des 2 maisons) et de retrouver le principe de la « casquette » ou d'élément soulignant le bloc F1 (en limitant les saillies) ;

Considérant en ce qui concerne la réduction de gabarit du bâtiment F2, que le dernier niveau en toiture n'a pas été supprimé ;

Considérant, cependant, que des retraits successifs ont été effectués tant latéralement que par rapport au nu de la façade ;

Considérant cependant que les étages R+7 et R+8 ne présentent pas une homogénéité dans les matériaux présentés et que la ligne de rive du dernier niveau n'est pas continue, ce qui déroge encore davantage au gabarit en toiture du PPAS ;

Considérant donc que la proposition présentée n'apporte pas une réponse équilibrée en termes de gabarit (respect du PPAS), de proportions et de densité de logements ;

Considérant que l'élément de "proue" que constituait le bâtiment F1 dans le projet précédent n'est plus suffisamment affirmé, alors que c'est ce qui faisait la force du premier projet ;

Qu'il y a donc lieu de supprimer le dernier niveau en retrait (R+7) (soit l'équivalent de 6 appartements) ;

Considérant, encore, que la "césure" entre les bâtiments F1 et F2 n'est pas suffisamment marquée et qu'il y a lieu de supprimer le logement qui se trouve dans l'entre-axe FC-FD du R+6 ;

Considérant, en ce qui concerne le nombre de logements, que le projet initial prévoyait 146 logements ;

Considérant que, lors de la présentation de la version modifiée du projet au mois de mars 2021 auprès des instances régionale et communale, le projet amendé proposait 139 logements ;

Considérant que dans la version modifiée introduite au mois d'avril 2021, seuls 4 logements ont été supprimés pour un total de 142 logements ;

Considérant, en outre, que la proportion de studios, au lieu d'être diminuée comme cela avait été demandé par la commission de concertation du mois de novembre 2020 a été augmentée de 5 unités, passant ainsi de 22 studios à 27 studios ;

Que le nombre d'appartements de 2 chambres et de 3 chambres ont également été réduits :

- de 2 unités pour les logements de 2 chambres, passant ainsi de 61 à 59 unités ;
- de 1 unité pour les logements 3 chambres passant ainsi de 19 à 18 unités ;

Considérant, également, qu'aucun logement de 4 chambres n'est proposé ;

Considérant, dès lors, compte tenu des remarques ci-dessus tant sur la réduction des gabarits que sur le manque de mixité dans le type de logements proposés, qu'il y a lieu de réduire davantage le nombre de logements en proposant, entre autres, des appartements plus grands (3 chambres -4 chambres) ;

Considérant, en ce qui concerne la superficie commerciale E2 , que l'excroissance commerciale située à gauche de l'entrée dans la zone de recul a été supprimée, réduisant légèrement la superficie commerciale passant ainsi de 376,1m² à 358,2m² (-17,9m²) ;

Que cette réduction de superficie commerciale est minime au regard de la taille de la superficie totale de celle-ci (4,7%) ;

Considérant que la zone de recul a été revue et que le projet prévoit désormais 5 emplacements vélos dans la zone de recul du commerce, en partie gauche ;

Que ces emplacements pour vélos ne sont pas situés judicieusement car ils entravent le cheminement des piétons devant ce commerce ;

Qu'en outre, il existe une différence de niveau non négligeable de 1,04m entre l'entrée du commerce et l'entrée des logements via le passage sous E3 qui nécessite la mise en place de 6 marches ;

Qu'il y aurait lieu de revoir cette transition entre la partie devant E3 et le commerce E2, afin d'offrir des marches plus confortables et/ou une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant, en ce qui concerne la superficie commerciale F1, que celle-ci a été réduite passant de 228,1m² à 163,3m², créant une échancrure en partie avant du côté du Chemin des Deux Maisons, et en partie arrière par la création d'un local pour vélos 2 roues, accessible tant depuis l'allée M.G. Levy que depuis le passage cocher ;

Considérant, toutefois, qu'un nouvel emplacement pour 12 vélos-cargos a été créé en-dessous du passage-cocher (sous E3), réduisant de ce fait la visibilité vers l'intérieur d'îlot ; alors qu'il avait été demandé expressément lors de la commission de concertation précédente de réduire le commerce E2 afin d'augmenter ce passage et la visibilité ;

Considérant qu'il serait plus judicieux de regrouper dans un seul et même local vélo les vélos classiques et les vélos-cargos en réduisant encore davantage la superficie commerciale E1 (sur le côté) ;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation du parking F2, sur les niveaux -1 et -2, que l'excroissance qui existait sous la coulée verte, et hors des limites parcellaires du présent projet a été supprimée, réduisant ainsi le nombre d'emplacements de parking proposé ;

Considérant, dès lors, que le nombre d'emplacements de parkings proposé passe ainsi de 157 à 127 emplacements (dont 7 en doublons) ;

Considérant que le ratio ainsi proposé est de 0,89 places de parking par logement, et plus précisément de 0,85 si l'on ne considère que les 120 emplacements, en faisant fi des doublons qui ne seront accessibles que pour un seul et même logement puisque les places sont disposées en enfilade ;

Considérant donc que le projet prévoit 127 places de parking pour 142 logements, ce qui représente un ratio de 0,89 parking/logement ;

Considérant que le site est relativement bien desservi par les transports en commun : plusieurs lignes de bus (n°27-29-42-N05), le reliant au métro Roodebeek tout proche ;

Considérant que ce ratio est néanmoins acceptable étant donné que le projet prévoit, en compensation, une bonne offre en emplacements de vélos (225) favorisant ainsi la mobilité active (douce) ;

Considérant, en outre, que des emplacements excédentaires pour voitures existent dans les autres immeubles des phases précédentes du projet Greenwood et qu'ils pourraient être mis à disposition de cette phase-ci ;

Considérant également que les occupants des studios et des appartements 1 chambre ne disposent pas forcément de véhicules privés ;

Considérant de surcroît qu'il est demandé en conditions de réduire le nombre de logements, le ratio devrait ainsi tendre vers 1 parking/logement ;

Considérant qu'il existe une discordance entre le nombre de vélos indiqués dans les plans et dans l'annexe I (et tableau explicatif), entre autre pour la poche de vélos située au sous-sol -1 de la partie F4 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de mettre en concordance les plans et les documents sur cet aspect-là ;

Considérant, en ce qui concerne les emplacements pour vélos, que le projet modifié propose de nouvelles poches de vélos tant à l'entrée des différents blocs que dans l'intérieur d'îlot :

- 9 vélos classiques à l'entrée des logements du bâtiment E2 ;
- 13 vélos classiques derrière le bâtiment F1 ;
- 2 x 6 vélos classiques (12 vélos) à l'entrée des logements F2 et F3 ;
- 121 vélos classiques dans la poche pour vélos en intérieur d'îlot (derrière E2) ;

Considérant que le projet prévoit aussi un local vélos en sous-sol -1 (partie F4) de 23 emplacements pour vélos classiques, et directement accessible via une rampe d'accès depuis l'allée M.G. Levy ;

Considérant que le projet propose donc la possibilité d'entreposer 178 vélos classiques ;

Considérant, qu'outre les vélos classiques, le projet prévoit 25 emplacements pour vélos cargo :

- 12 sous le passage-cocher en E3 (qu'il y aurait lieu de déplacer) ;
- 7 dans la poche en intérieur d'îlot ;
- 6 dans le sous-sol -1 sous F4 ;

Considérant que le projet prévoit également l'entreposage de 22 vélos pliables :

- 18 au niveau du rez-de-chaussée, derrière le bâtiment F1 ;
- 4 au niveau du sous-sol -1 sous F4 ;

Considérant dès lors que le projet prévoit un total de 225 places pour vélos (tous types confondus) pour un total de 237 chambres ; soit un ratio de 0,95 vélo/chambre, ce qui est tout à fait acceptable ;

Considérant que 8 emplacements de vélos sont prévus pour le commerce 1 (E2) à l'intérieur, à côté de l'emplacement du parking commercial ;

Que ces emplacements ne sont pas praticables, vu leur emplacement et la largeur de la porte d'accès à ce parking ;

Considérant, qu'en séance, le demandeur a précisé que l'emplacement de parking prévu pour le commerce E1 était destiné aux livraisons et qu'il ne serait pas tout le temps occupé ;

Considérant, néanmoins, que ces emplacements pour vélos destinés au personnel de la surface commerciale la plus grande, ne seront pas facilement praticables si cet emplacement de parking reste occupé en permanence (par le gérant du magasin e.a.) ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de trouver une solution pour permettre d'accéder facilement aux emplacements vélos des employés de cette superficie commerciale ;

Considérant, au niveau des autres noyaux d'entrées en F1, F2 et F4, que les poussettes ne sont pas intégrées à des locaux, mais qu'elles sont situées au niveau des halls d'entrée ; que cette disposition n'est pas optimale ;

Qu'il y a lieu d'intégrer les poussettes aux locaux vélos par exemple ;

Considérant que la poche vélos en intérieur d'îlot qui déroge au Titre III.1.26 .§2° du PPAS en ce qui concerne les espaces verts privés en intérieur d'îlot est acceptable dans la mesure où :

- cette poche vélos s'adosse au mur du commerce 1 entièrement aveugle (ce qui permet le rangement des stocks du commerce en partie arrière) ;
- elle s'implante en grande partie sur la dalle de parking des sous-sols ; seule la partie courbe déborde sur la pleine terre ;
- elle est présente en partie Nord-Est du terrain, au rez-de-chaussée, dans une zone peu éclairée de l'espace paysager ;
- son accessibilité est élargie : elle est également accessible depuis l'allée M.G. Levy via le nouveau local vélos derrière F1, et depuis la coulée verte ;
- elle est traitée de manière paysagère afin de s'intégrer au jardin paysager de l'ensemble des immeubles E2, F1 et F2 (F3 et F4) avec un système de "pergolas" à toiture verdurisée et de plantes grimpantes ;

Considérant, en outre, que cette poche de 128 vélos encourage et facilite l'utilisation du vélo au sein de ce complexe résidentiel ;

Que lors de l'approbation du PPAS n°60 ter « Zone Nord » - « Val d'Or » par le Gouvernement le 31/03/2011, la politique de mobilité au niveau régional n'était pas aussi poussée en ce qui concerne les mobilités actives ; qu'elle a fortement évolué depuis, ce qui implique des superficies supplémentaires conséquentes pour le parking des vélos "classiques" et des vélos-cargos ;

Considérant, pour toutes ces raisons, que la dérogation au Titre III.1.26. §2° du PPAS est acceptable ;

Considérant que la dérogation de 2 mètres en profondeur pour le parking E2, par rapport aux limites du PPAS, a déjà été acceptée lors de la commission de concertation précédente ;

Considérant, au niveau de la zone de recul E2- F1, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de celle-ci afin de fluidifier le trafic des piétons, de gérer les différences de niveau (par des larges marches d'escaliers, rampe d'accès PMR, ...) et en précisant davantage le traitement paysager et le type de plantation ;

Considérant, au niveau du bâtiment F2, que le rythme des façades donnant sur l'allée M.G. Levy a été revu ; que les plans du rez-de-chaussée ont été revus par rapport à l'indication de l'entrée des logements ;

Considérant, cependant, que le traitement de la brique de façade pourrait être travaillé davantage, afin de trouver un jeu dans la mise en place de celle-ci, de manière à accrocher la lumière différemment selon les zones et de rompre le côté monolithique de la façade ;

Considérant, cependant, que le langage des 2 derniers niveaux en toiture n'apporte pas une réponse satisfaisante par rapport au projet précédent (voir remarque ci-dessus) et à la réduction du nombre de logements ;

Considérant, en ce qui concerne la capacité de l'étang prévu dans le jardin paysager, que celle-ci a bel et bien été augmentée à 64 m³ (+ 17m³ pour les noues) ;

Considérant, en effet, que le projet prévoit un étang qui ferait office de bassin d'orage et que la capacité de rétention totale prévue (avec les autres bassins d'orage) est de 81m³ soit supérieur au 77m³ tels que prévus par le calculateur de B.E.;

Que la nature du sol permet d'infiltrer les eaux pluviales;

Considérant que le projet imperméabilise la parcelle à hauteur de 65 % ;

Considérant que le projet se présente comme un ensemble résidentiel dans un parc dont la promenade verte longe ce site ;

Qu'il y a lieu d'accorder à l'espace vert une grande attention, afin d'assurer la continuité verte et d'y favoriser la biodiversité par un aménagement de qualité ;

Considérant qu'un plan paysager ainsi qu'un listing des différentes plantations ont été joints au plans modifiés introduits en avril 2021 ;

Considérant, toutefois, que l'aménagement proposé n'est pas conforme à l'avis de la Division Espaces-Verts de Bruxelles-Environnement ;

Considérant, en effet, que dans son courriel du 14/04/2021, la Division Espaces Vert de Bruxelles-Environnement recommande les éléments suivants :

- La réalisation du chemin en dolomie est à éviter. Privilégier le concassé de porphyre de teinte grise (ou du KoMex) ;
Considérant, en effet, que ce type de revêtement (semi-)perméable a une meilleure tenue par temps de pluie et demande moins d'entretien ; qu'il est moins nuisible au milieu naturel & plus en cohérence avec les chemins que BE préconise dans les espaces verts ;
Considérant, en outre, que si aucun passage de véhicule n'est à craindre, un calibre de 0/10 sur 15 cm comme couche de finition convient (+ fondation perméable en fonction de la portance du sol).
- Prévoir des couvres-sol indigènes (& persistants) au lieu des espèces exotiques au pied des arbustes, pour limiter l'entretien des zones vertes.
- Au lieu de la pelouse un pré fleuri est plus souhaitable, avec un entretien moins régulier & plus favorable aux abeilles notamment. (cf. <https://www.ecoflora.be/fr-be/catalogus> pour les mélanges appropriés)
- Pour les arbustes, privilégier les espèces indigènes ;
Considérant, en effet, que l'assortiment proposé est composé d'essences peu indiquées dans un site semi-naturel. (cf. http://www.heggen.nu/heggen/sitefiles/file/heggen_catalogus_2014-2015_digitaal_LR.pdf pour des essences appropriées).
Considérant que seuls Cornus mas, (Igustrum vulgare) & Viburnum opulus sont à maintenir en fonction de la bonne intégration paysagère ;
- L'ajout de quelques arbres de taille restreinte repris dans la liste ci-dessus est utile pour une bonne structure végétale : à planter en limite de propriété (à min. 2m) côté du chemin public traversant par exemple.

Considérant que moyennant le respect de toutes les conditions émises ci-dessous, le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du quartier et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE de BUP-URBAN, BUP-DPC et Bruxelles Environnement à condition de :

- réduire davantage le nombre de logements en proposant, entre autres, des appartements plus grands (3 chambres - 4 chambres)

- Pour le bâtiment E2 :

régler de manière plus franche, au niveau de la toiture, le raccord entre la partie basse et la partie haute du bâtiment E2 : supprimer la terrasse à rue du logement 3 chambres situé en R+8 et revenir à l'alignement proposé pour les 2 niveaux de toiture ;

- Pour le bâtiment F1 :

Du côté du Chemin des Deux Maisons :

- o retrouver de la brique de parement (ou assimilé) en façade principale ;
- o le principe de la « casquette » ou élément soulignant le bloc F1 pourrait être retrouvé (en limitant les saillies) ;

- Pour le bâtiment F2 :
 - o supprimer le dernier niveau en retrait (R+7) (6 appartements) ;
 - o la "césure" entre les bâtiments F1 et F2 n'est pas suffisamment marquée et qu'il y a lieu de supprimer le logement qui se trouve dans l'entre-axe FC-FD du R+6 ;
 - o travailler le traitement de la brique en façade afin d'apporter un « jeu » dans la mise en place de celles-ci pour accrocher différemment la lumière et ainsi rompre le côté monolithique ;
- Au niveau de la zone de recul E2- F1 : revoir l'aménagement de celle-ci afin de fluidifier le trafic des piétons, de gérer les différences de niveau (par des larges marches d'escaliers, rampe d'accès PMR,...) et en précisant davantage le traitement paysager et le type de plantation ;
- Au niveau du local vélos et commerce F1 : regrouper dans un seul et même local vélo les vélos classiques et les vélos-cargos en réduisant encore davantage la superficie commerciale E1 afin d'augmenter la percée visuelle sur l'intérieur d'îlot ;
- Pour la poche de parking au sous-sol -1 (F4) : mettre en concordance les plans et les documents quant au nombre de vélos proposés et le type de vélos proposés ; adapter le nombre total de vélos en conséquence dans l'annexe I ;
- Pour le parking vélos-employés de la superficie commerciale E2 : trouver une solution pour accéder facilement aux emplacements vélos destinés aux employés de la superficie commerciale E2 ;
- Au niveau des halls d'entrée : intégrer les poussettes dans des locaux (aux locaux vélos par exemple) ;
- Au niveau de l'aménagement paysager :
 - o Privilégier le concassé de porphyre de teinte grise à la place de la dolomie (ou du KoMex <https://www.koersmix.nl/halfverhardingen/komex>) ;
 - o Choisir des espèces indigènes tant pour les couvre-sols que pour les arbustes et les quelques arbres de grande taille ;
 - o Privilégier le pré fleuri plutôt que la pelouse ;

Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant qu'en ce qui concerne les emplacements de parking, il y a lieu de respecter les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol qui imposent un emplacement de parking par logement ;

Considérant en effet que le quartier n'est pas suffisamment desservi en matière de transports en commun ;

Considérant que les emplacements doubles ne comptent que pour un emplacement étant donné qu'ils seront utilisés par les occupants d'un même logement ;

Considérant qu'étant donné que le nombre de logements doit être revu à la baisse, il y a lieu de proposer un projet présentant un ratio d'un emplacement de parking par logement ;

Considérant que le grand local vélos proposé à l'arrière n'est pas acceptable dans la mesure où il déroge au plan particulier d'affectation du sol, que sa localisation en intérieur d'îlot porte atteinte à l'aspect paysager de celui-ci et que son utilisation n'est pas garantie d'un point de vue sécurité vu le nombre de vélos qu'il peut contenir ;

Considérant en effet qu'il y a lieu de promouvoir la mobilité douce en proposant plusieurs locaux vélos de plus petites dimensions ;

AVIS FAVORABLE à condition de respecter le ratio d'un emplacement de parking par logement et de remplacer le grand local vélos placé du côté de l'intérieur de l'îlot par plusieurs locaux vélos de plus petites dimensions à différents endroits du projet.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 9h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1763297/2020 (2)

Localisation : Boulevard Brand Whitlock 52

Objet : réaménager la zone de recul, abattre deux arbres, aménager deux emplacements de parking pour voiture en zone de recul de l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur Mohamed REKIEK

Motifs : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
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 : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 réaménager la zone de recul ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien:

- n°138 délivré le 28/04/1911 pour la construction d'un hôtel de maître,
- n°18588 délivré le 08/05/2008 pour la transformation des espaces intérieurs de la maison unifamiliale ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de trois maisons bourgeoises de style Beaux-Arts d'inspiration Louis XVI (n°52, 54 et 56) ;

Considérant que la maison est caractérisée par une façade symétrique en pierre blanche, un soubassement en pierre bleue, des portes vitrées en fer forgé et que la grille de la zone de recul est partiellement conservée ;

Considérant que la demande vise plus précisément à modifier l'aménagement actuel de la zone de recul présentant une allée centrale dallée entourée de part et d'autre de deux zones plantées, afin d'y installer deux emplacements de parking de chaque côté d'une allée partiellement plantée au centre menant à la porte d'entrée ;

Considérant que la pose de deux bornes électriques est prévue ;

Considérant que cet aménagement nie les qualités simples et harmonieuses de cette zone de recul qui est admirablement bien conservée, et qui participe à la scénographie d'entrée de la maison ;

Considérant, au surplus, que les grilles en fer forgé et le parement du sol en caissons de pierre bleue sont en très bon état de conservation et qu'ils présentent des qualités esthétiques, en lien avec la composition de la façade et qu'il y a donc lieu de les conserver, et au besoin, de les restaurer ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 11 du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du règlement communal sur la bâtisse en ce que la zone de recul proposée comprend deux emplacements de stationnement ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant, en outre, que l'aménagement proposé entraîne une appropriation de l'espace public ;

Considérant que ce type d'aménagement est contraire à l'embellissement de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et nuit aux qualités architecturales et patrimoniales de l'ensemble repris à l'inventaire ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au titre I article 11 du règlement régional d'urbanisme et aux articles 28 et 30 du règlement communal sur la bâtisse sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 10h

Demande de permis d'urbanisme PU/1766534/2020 (3)

Localisation : Rue Kelle 58-60

Objet : rénover le bâtiment, changer l'affectation d'un immeuble mixte en habitation avec aménagement d'un espace professionnel, démolir des extensions, construire une mezzanine, isoler le bâtiment principal, changer les châssis et créer une nouvelle porte d'entrée pour la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Emanuele & Alice GONANO - MAFFI

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

Enquête : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

AVIS REPORTE dans l'attente d'informations complémentaires à propos de l'activité exercée (statuts) et à propos de l'aménagement du jardin par rapport à la maison n°60 maintenue.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1762357/2020 (4)

Localisation : avenue du Péage 9

Objet : modifier le permis d'urbanisme PU/1718948/2019 pour construire deux maisons unifamiliales avec garage sur le terrain

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
Lotissement : n°618453 approuvé le 27/07/2017

Demandeur : S.P.R.L. INVESTIMAX Monsieur Maxime DETHIER

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir

Enquête : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 0

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 se situe également dans le périmètre du permis de lotir n° 618453 approuvé le 27/07/2017 et qu'elle n'en respecte pas toutes les conditions ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°1718948 délivré le 23/04/2020 pour la construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir et au règlement régional d'urbanisme (article 4 : profondeur) en ce qu'une terrasse à l'étage avec escalier vers le jardin est prévue pour la maison de droite;

Considérant que les gabarits et volumes bâtis sont conservés ;

Considérant que la demande vise à réorganiser complètement l'intérieur et le programme des deux maisons ;

Considérant pour rappel que la maison mitoyenne disposant du plus petit jardin propose le plus grand programme (profession libérale) alors que la maison présentant trois façades et le plus grand jardin présente un programme plus limité ;

Considérant que la demande vise donc à prévoir à droite une maison mitoyenne de +/- 5.50m de large aménagée comme suit :

- Rez-de-chaussée : entrée, wc, garage, salle de douche et chambre,
- 1^{er} étage : pièces de vie,
- 2^e étage : deux chambres et une salle de bain,
- Combles : une chambre avec salle de douche ;

Considérant que la maison trois façades à gauche présente le programme suivant :

- Rez-de-chaussée : entrée, wc, garage, pièces de séjour,
- 1^{er} étage : quatre chambres et une salle de bain,

- 2^e étage : une chambre, une salle de bain un dressing et un coin bureau ;

Considérant qu'afin de disposer d'un espace extérieur en relation avec les pièces de vie situées au 1^{er} étage, la demande propose de réaliser une terrasse avec escalier descendant vers le jardin ;

Considérant que ces interventions ne respectent ni le Titre I - article 4 du règlement régional ni celles du récent permis de lotir ;

Considérant en effet que ces éléments s'étendent au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et se situent dans la zone de cours et jardins du permis de lotir qui précise que cette zone est exempte de toute construction à l'exception de terrasses (au sol) d'une surface limitée à $\frac{1}{3}$ de la zone ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne prévoir qu'une terrasse au niveau du jardin ;

Considérant en effet que ces interventions découlent de la modification de l'organisation des maisons ;

Considérant que la logique de déplacer la séparation verticale entre les deux maisons est à pousser jusqu'au niveau de la toiture afin qu'avoit une visibilité des deux unités depuis la rue ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de supprimer la terrasse et l'escalier vers le jardin et de prolonger la séparation verticale entre les deux maisons jusqu'en toiture.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au permis de lotir et au règlement régional d'urbanisme en termes de profondeur sont refusées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 11h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1778836/2021 (5)

Localisation : Avenue Georges Henri 463 - 465

Objet : régulariser la création d'une lucarne dans le versant arrière, d'une terrasse et l'aménagement d'un studio dans les combles de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial

Demandeur : Madame Renate STANGL

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 : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 0

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 régulariser la création d'une lucarne dans le versant arrière, d'une terrasse et l'aménagement d'un studio dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne arrière n'est pas située à minimum 1m de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que la demande a donc été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 mais qu'aucune lettre de réclamation ou d'observation n'a été introduite ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien :

- le permis n°12215 visant à « *effectuer des transformations intérieures et de façade* » le 25/10/1973 ;
- le permis n°15174 visant à « *modifier la vitrine* » le 07/04/1992 ;

Considérant qu'un précédent permis d'urbanisme (références : PU/691279/2018) visant à « *régulariser le nombre de logements et les modifications apportées à l'immeuble* » a été refusé par le Collège des bourgmestre et échevins le 30/04/2020 ;

Considérant que la précédente demande visait à régulariser l'ensemble de l'immeuble (transformations et modification du nombre de logements) ; que le SIAMU avait émis un avis défavorable sur la demande ;

Considérant que, vu l'avis défavorable émis par le SIAMU, la commission de concertation du 08/03/2019 avait également rendu un avis défavorable ;

Considérant dès lors que ce permis d'urbanisme a été refusé ;

Considérant que l'actuelle demande concerne uniquement la régularisation du logement situé dans les combles et des modifications apportées à ce niveau ; que les étages inférieurs ne sont pas concernés par la demande ;

Considérant qu'à ce jour, l'avis du SIAMU n'a pas encore été réceptionné ;

Considérant que, dans la situation de droit, les combles sont repris comme « mansardes » ;

Considérant que dans la situation de fait, les combles abritent un studio composé d'un living de 31,7 m², d'une cuisine de 3.6 m² intégrée à la surface du living, d'une salle de bain de 7.3 m², d'un bureau de 8,1 m² ;

Considérant qu'un escalier intérieur a été placé afin de relier le premier niveau des combles à une mezzanine de 25m² ;

Considérant qu'une lucarne a été aménagée dans le versant arrière de toiture ;

Considérant que cette lucarne donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate existante à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que, d'après les vues aériennes de Bruciel, cette lucarne existe depuis au moins 1996 et l'aménagement de la terrasse est visible depuis au moins 2004 ;

Considérant que la terrasse a été aménagée sur l'entièreté de la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse n'est actuellement pas conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues (droites et obliques) ;

Considérant qu'il est prévu de modifier l'emplacement du garde-corps afin de respecter une zone de recul de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant qu'un pare-vue d'une hauteur de 1m90 est également prévu au droit de la lucarne ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse améliore l'habitabilité du studio ; que cette terrasse constitue le seul espace extérieur du logement ;

Considérant que ce studio déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que la lucarne présente dans le versant arrière n'est pas implantée à minimum 1m de recul par rapport à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant cependant que cette dérogation est minime (10 cm) ; que le terrain voisin de droite n'est pas construit à ce niveau ; que cette lucarne apporte une vue directe vers l'extérieur et de la lumière naturelle pour le studio ;

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

Considérant que le studio présente une surface de 54 m² ;

Considérant que la hauteur sous plafond des pièces habitables est de 2m30 sur plus de la moitié de la superficie de plancher ;

Considérant que cette hauteur est dès lors conforme au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des fenêtres de toit de type velux ont été placées en toiture ;

Considérant dès lors que les normes minimales d'éclairage naturel du règlement régional d'urbanisme sont également respectées ;

Considérant que des caves privatives ainsi que des locaux communs existent déjà dans l'immeuble ;

Considérant de ce qui précède, que le logement propose une habitabilité suffisante ;

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

- **d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;**

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la lucarne arrière est acceptée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 11h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1780706/2021 (6)

Localisation : Avenue de Broqueville 122

Objet : aménager une terrasse et un nouvel escalier extérieur au rez-de-chaussée, aménager deux logements supplémentaires et rehausser l'immeuble

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

Demandeur : Monsieur et Madame Matthieu & Sophie WAHIS

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 0

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 aménager une terrasse et un nouvel escalier extérieur au rez-de-chaussée, aménager deux logements supplémentaires et rehausser l'immeuble ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 mais qu'aucune lettre de réclamation ou d'observation n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/2021 (réf : CP.2021.0453/1/APM/dd) ;

Considérant que la demande déroge :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la rehausse prévue (quatrième et cinquième étages) et le cabanon d'ascenseur dépassent de plus de 3m la construction voisine de droite et en ce que la terrasse et l'escalier du rez-de-chaussée dépassent de plus de 3m la construction voisine de droite et en ce que ce même escalier dépasse en profondeur les 2 constructions voisines) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce que la rehausse prévue (quatrième et cinquième étages) et le cabanon d'ascenseur dépassent de plus de 3m la construction voisine de droite) ;
- à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que le cabanon est recouvert par de l'enduit)

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour le bien :

- le PU n°8169 délivré le 23/11/1953 pour la construction de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble comportant actuellement 4 appartements de 2 chambres ;

Considérant que chaque étage abrite un appartement ;

Considérant que le sous-sol existant abrite 5 caves privatives ainsi que des locaux techniques et 2 garages en façade avant ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, une extension est réalisée en façade arrière ;

Considérant que cette extension est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ; qu'elle permet l'aménagement d'une cave privative et d'un double garage (augmentation de la profondeur du garage actuel) ;

Considérant que ce nouveau volume est réalisé en ossature bois et est recouvert par une toiture plate ;

Considérant qu'un local supplémentaire pour vélos est aménagé en façade avant ; que ce local est accessible depuis la pente de garage ;

Considérant néanmoins que la taille du local vélos est insuffisante au regard du nombre de chambres et qu'il y aurait lieu de prévoir un deuxième local ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;

Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Considérant que de façon générale, les façades arrière sont isolées afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment : que ces actes et travaux sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle terrasse et d'un escalier extérieur arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que l'appartement existant du rez-de-chaussée ne bénéficie actuellement pas d'un accès direct au jardin ;

Considérant qu'une nouvelle terrasse ajourée sur pilotis est prévue ainsi qu'un escalier ;

Considérant que cette nouvelle terrasse déroge à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la construction voisine de droite (la moins profonde) ;

Considérant que le nouvel escalier déroge également à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur les deux constructions voisines mitoyennes ;

Considérant que la terrasse se situe à plus de 1m90 de recul latéral par rapport au voisin de droite et s'implante contre la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que d'après les plans de réalisation, cette terrasse ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vues obliques ; qu'il s'indique dès lors de s'y conformer ;

Considérant que les dérogations sollicitées à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont acceptables car elles visent à proposer un accès direct pour le logement à un espace extérieur ; que l'habitabilité du logement s'en trouve améliorée ;

Considérant que la terrasse et l'escalier s'implantent contre la construction voisine la plus profonde tout en respectant un recul de +/- 2m50 avec la construction voisine de droite ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont dès lors acceptables ;

Considérant que deux nouveaux étages sont prévus sur la toiture plate du troisième étage ;

Considérant que le nouveau quatrième étage abrite un appartement de 3 chambres ;

Considérant que ce nouvel appartement respecte les normes minimales d'habitabilité imposées par le règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que le nouveau volume dépasse en profondeur et en profil de plus de 3m la construction voisine de droite (voisin le moins profond/haut) ;

Considérant que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que le volume arrière abritant les deux chambres de l'appartement s'implante à +/- 1m80 de recul du bâtiment de droite (en conservant le recul existant également aux étages inférieurs) ;

Considérant que l'avenue de Broqueville comporte principalement des immeubles de rapport présentant des gabarits importants ; que le bâtiment voisin de droite présente des dimensions atypiques par rapport aux autres bâtiments présents le long de l'avenue ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont acceptables moyennant le respect d'un recul latéral de 3m (au lieu de 1m80) par rapport à la construction voisine de droite ;

Considérant qu'un cinquième étage est également créé ; que cet étage abrite un appartement de 2 chambres ainsi qu'une chambre supplémentaire au sixième étage (accessible via un escalier intérieur) ;

Considérant que l'immeuble possède un ascenseur ; que celui-ci est prolongé ; que chaque niveau est dès lors accessible via cet ascenseur et via la cage d'escaliers commune ;

Considérant que l'appartement prévu respecte également toutes les prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le nouveau volume déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la profondeur de cet appartement est moins importante que la profondeur de l'appartement du quatrième étage ; que le cinquième étage s'implante en recul de +/-2m par rapport au plan de la façade arrière de l'immeuble ;

Considérant que la toiture plate résultant de ce recul est couverte par une toiture verte ;

Considérant que la finition de toiture du R+6 n'est pas précisée ;

Considérant que la finition devra être de couleur claire (EPDM claire, gravier roulé...) pour éviter la surchauffe et la problématique des îlots de chaleur ;

Considérant que les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme sont encore plus importantes (par rapport au bâtiment voisin de droite) ;

Considérant néanmoins que les deux niveaux supplémentaires prévus ne dépassent pas ni en profondeur ni en hauteur le bâtiment voisin de gauche ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I d règlement régional d'urbanisme sont acceptables moyennant également le même recul latéral imposé pour le niveau inférieur (à savoir 3m par rapport à la construction voisine de droite) ;

Considérant que vu que l'ascenseur est prolongé pour pouvoir desservir tous les étages de l'immeuble, un cabanon d'ascenseur est prévu sur la nouvelle toiture plate ;

Considérant que ce cabanon déroge également aux articles 4 et 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme mais est indispensable à l'accessibilité des deux nouveaux appartements; que ce volume abrite également une des chambres de l'appartement du niveau inférieur ;

Considérant que l'implantation de ce cabanon respecte un recul important avec la façade avant de l'immeuble ; que la façade de l'immeuble est également précédée d'une zone de recul ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables ;

Considérant néanmoins que les plans de réalisation ne reprennent pas la finition prévue pour la toiture plate de l'immeuble ; qu'il s'indique d'y prévoir une finition esthétique ;

Considérant que l'annexe I fait mention d'une citerne de 2m³ mais qu'elle n'apparaît pas sur les plans ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet va créer un mur pignon latéral d'une grande surface du côté droit ;

Considérant que cette surface est recouverte par un bardage de type « equitone » de couleur beige clair ;

Considérant qu'en façade avant, la rehausse de l'immeuble est prévue dans le même plan que celui de la façade avant ; que cette rehausse est également recouverte par un bardage de type « equitone » de même teinte que le mur pignon de droite ;

Considérant que les impostes prévues entre le quatrième étage et le cinquième étage sont recouvertes par des cadres en métal brossé ;

Considérant que les baies des étages supplémentaires s'alignent en largeur sur les baies des étages inférieurs existants mais sont composées de 3 châssis au lieu de 4 comme aux étages inférieurs ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de favoriser un langage moins vertical en réduisant la hauteur des baies (à celle des baies des étages inférieurs) et de remplacer le bandeau en métal brossé entre les baies des deux niveaux par le même bardage de ton clair ;

Considérant que le cabanon d'ascenseur présente un enduit sur isolant de teinte claire ;

Considérant que ce choix implique une dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que l'enduit est la solution la plus adaptée pour ce volume, que ce dernier est peu visible de l'espace public ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable ;

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

- favoriser un langage moins vertical en réduisant la hauteur des baies (à celle des baies des étages inférieurs),
- remplacer le bandeau en métal brossé entre les baies des deux niveaux par le même bardage de ton clair ;
- Mettre en œuvre une finition de toiture claire au R+6 ;
- Augmenter le nombre d'emplacements vélos pour tendre vers un emplacement par chambre ;
- Minimiser l'envoi d'eau pluviale vers l'égout. L'exutoire des descentes d'eau doit être dirigé en priorité vers un système de récupération ou d'infiltration ;

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations suivantes sont acceptées :

- à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne la terrasse et l'escalier du rez-de-chaussée, en ce qui concerne la rehausse de l'immeuble (quatrième et cinquième étages moyennant un recul latéral de 3m par rapport à la construction voisine de droite), en ce qui concerne le cabanon d'ascenseur) ;
- à l'article 6 du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la rehausse de l'immeuble (quatrième et cinquième étages moyennant un recul latéral de 3m par rapport à la construction voisine de droite, en ce qui concerne le cabanon d'ascenseur) ;
- à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme (en ce qui concerne l'enduit prévu pour le cabanon d'ascenseur)

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 12h

Demande de permis d'urbanisme PU/1769732/2020 (7)

Localisation : Avenue Victor Gilsoul 49

Objet : régulariser le changement de châssis en façade avant, agrandir la lucarne, aménager une terrasse au deuxième étage et rénover la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur Alexandre DUTOIT

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

Enquête : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 0

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 qu'il s'agit d'un immeuble datant d'avant 1932 et qu'il est dès lors inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;

Considérant que la demande vise à rénover et agrandir la maison unifamiliale et régulariser le changement des châssis en façade avant ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien:

- n°3115 le 06/01/1931 pour la construction de la maison,
- n°6121 le 16/04/1941 pour la surélévation de la maison à l'arrière ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- régulariser le changement des châssis en façade avant,
- réaliser une terrasse sur la toiture plate existante à l'arrière au 3^e étage,
- remplacer et agrandir la lucarne à l'arrière pour accéder à la terrasse,
- renforcer la structure,
- réaménager les espaces aux étages,
- modifier quelques ouvertures en façade arrière ;

Considérant que l'immeuble n'a pas été entretenu et est donc dans un état de grande vétusté ;

Considérant que les châssis d'origine à l'avant ont été remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de teinte noire sans reprendre les divisions horizontales ;

Considérant qu'il est prévu de les maintenir en place à l'exception des châssis en bois peints en noir de la lucarne en toiture qui sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte noire ;

Considérant que les matériaux en place sont maintenus : carrelage en mosaïques noires en soubassement, ... ;

Considérant qu'une nouvelle grille en fer forgé peint en noir remplace la grille existante vétuste et corrodée afin de garantir la sécurité de la maison ;

Considérant qu'à l'arrière, le jardin est situé en contrebas par rapport aux jardins voisins ce qui fait que l'ensoleillement n'est pas optimal ;

Considérant, de plus, que l'immeuble voisin à l'angle est imposant sur l'angle et qu'il porte de l'ombre à la propriété ;

Considérant dès lors qu'il est prévu d'aménager la toiture plate existante au dernier niveau de la maison en terrasse afin de bénéficier d'un meilleur ensoleillement;

Considérant que cette terrasse s'étend sur toute la profondeur de la toiture plate de l'annexe qui se situe à proximité de l'angle et dès lors assez proche des propriétés situées à l'angle et également du côté de l'avenue Louis Gribaumont ;

Considérant que cet aménagement ne respecte pas le code civil en matière de vues droites même si un recul de 1.90m est prévu le long de la limite de propriété de gauche au-delà de la profondeur de cette construction :

- du côté du voisin de droite n°51 vu que le mur mitoyen ne présente qu'une hauteur de 1.30m par rapport au niveau fini de la terrasse,
- du côté du voisin de gauche au niveau des vues obliques vu que le garde-corps est placé à la limite du bâtiment voisin ;

Considérant que la nouvelle lucarne arrière déroge au règlement communal sur la bâtisse en ce que la hauteur de la partie verticale est supérieure à 1.25m (2.83m) ;

Considérant néanmoins qu'elle en respecte les autres aspects : elle est située à 1m de la limite de propriété de part et d'autre et son développement représente 2/3 de la largeur de la façade, et qu'elle respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que plusieurs interventions sont prévues à l'intérieur afin de renforcer la structure et de réaménager les espaces (ouverture et élargissement de baies, installations sanitaires,...) ;

Considérant que la façade arrière est également modifiée : au niveau du 1^{er} étage, les baies sont agrandies pour ne former qu'une seule ouverture telle qu'elle existe à l'étage supérieur ;

Considérant que la toiture est isolée par l'extérieur impliquant une rehausse de son profil (le faite passe de 15.41m à 15.68m) ce qui entraîne une dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur

Considérant néanmoins que la dérogation est acceptable vu le gabarit important de l'immeuble d'angle et qu'il ne s'agit que d'une petite partie au sommet de la toiture ;

Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant que la citerne d'eau de pluie est maintenue ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de fournir l'annexe II pour la rehausse du pignon côté immeuble d'angle et de fournir un accord officiel concernant le non-respect du code civil au niveau de la terrasse arrière du côté de la maison de droite.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à au règlement communal sur la bâtisse en termes de lucarne et la dérogation au règlement régional Titre I article 6 (toiture) sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 13h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1769869/2020 (8)

Localisation : Avenue du Capricorne 61

Objet : construire une extension et un escalier au rez-de-chaussée, isoler et enduire les trois façades, remplacer tous les châssis et réaliser des aménagements intérieurs à la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Derrick & Monica PISANI

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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Enquête : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à transformer et agrandir la maison unifamiliale;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de 140 maisons faisant partie du permis d'urbanisme n°10328 délivré le 11/12/1961 ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Remplacer tous les châssis,
- Isoler et enduire les trois façades (blanc),
- Construire une extension au rez-de-chaussée et au sous-sol latéralement et à l'arrière,
- Réaliser un escalier depuis les caves vers le jardin,
- Réaliser des aménagements intérieurs (modifications structurelles) ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 3 du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation en ce que l'isolation de la façade avant implique un dépassement du front de bâtisse et au règlement communal sur la bâtisse de matériau (enduit) ;

Considérant que plusieurs maisons du quartier (utilisation de l'enduit blanc sur une couche d'isolant) ont déjà subi ce genre d'intervention visant à améliorer les performances énergétiques de celles-ci;

Considérant que la toiture est également isolée par l'extérieur ;

Considérant, dès lors, que la dérogation à l'article 3 du règlement régional d'urbanisme et la dérogation au règlement communal sur la bâtisse sont acceptables ;

Considérant que les châssis existants sont remplacés par des châssis en aluminium blanc pour les dormants et noir pour les ouvrants comme déjà réalisés pour plusieurs habitations de ce quartier

Considérant que l'extension respecte le titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir l'espace de séjour et d'aménager un espace de bureaux avec une seconde entrée ;

Considérant qu'étant donné qu'il s'agit d'une maison de bout de rangée, l'extension est acceptable ;

Considérant en effet qu'une extension a été autorisée pour le n°185 (PU/1725921 délivré le 03/09/2020) ;

Considérant qu'un accès direct du séjour vers le jardin et également vers l'avant de la maison est créé pour des raisons pratiques d'accessibilité à la maison unifamiliale ;

Considérant qu'en façade avant, une nouvelle baie en saillie est créée avec la volonté de recréer un élément en saillie comme le présentent d'autres maisons de ce quartier ;

Considérant néanmoins que cette intervention ne respecte pas totalement le langage architectural d'origine et ne s'intègre pas harmonieusement dans la composition de la façade de cette maison (proportions du châssis par rapport à l'avancée, divisions du châssis, travée différente à l'étage,...) car il s'agit d'un autre type de maison avec des travées différentes ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir cette intervention et de conserver la baie existante au rez-de-chaussée avant ;

Considérant que plusieurs modifications intérieures sont prévues afin de réagencer les espaces pour améliorer les conditions de confort de cet habitat unifamilial ;

Considérant de manière générale que les modifications apportées à la maison en améliorent son habitabilité, son confort et ses performances énergétiques ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de ne pas créer de nouvelle baie au rez-de-chaussée avant et de conserver la baie existante.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au titre I article 3 du règlement régional d'urbanisme en termes d'implantation en ce que l'isolation de la façade avant implique un dépassement du front de bâtisse et au règlement communal sur la bâtisse de matériau (enduit) sont accordées.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 14h

Demande de permis d'urbanisme PU/1767977/2021 (9)

Localisation : Clos des Bouleaux 1

Objet : étendre et aménager les combles de la maison unifamiliale

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

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry & Paula HOHEISEL

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 d'une construction mitoyenne)

Enquête : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

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

Considérant que la demande vise à étendre et aménager les combles de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°9247 a été délivré pour la construction de la maison ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble cohérent de plusieurs maisons ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Démolir la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée,
- Construire une nouvelle extension,
- Agrandir la baie en façade latérale,
- Supprimer la trappe menant au grenier et créer un nouvel escalier de l'étage vers les combles,
- Aménager les combles en chambre parentale avec salle de douche;

Considérant que la demande déroge au titre I articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du règlement régional d'urbanisme en ce que la nouvelle extension (3.30m) dépasse de plus de 3m la construction voisine la moins profonde sans présenter de retrait latéral de 3m ;

Considérant néanmoins qu'elle est en retrait de la construction voisine la plus profonde et que le retrait latéral n'est que légèrement inférieur à 3m, les dérogations sont acceptables ;

Considérant que cette intervention permet d'agrandir les espaces de vie du rez-de-chaussée et de les ouvrir largement sur le jardin ;

Considérant que la volumétrie de cette extension s'explique par la volonté de donner une certaine amplitude à l'intérieur et d'amener un maximum de lumière par de larges ouvertures et un lanterneau sur la toiture ;

Considérant que la forme particulière génère une spatialité intérieure originale qui confère une véritable identité à ces espaces de vie ;

Considérant néanmoins qu'aucun détail technique n'est dessiné en ce qui concerne la récupération des eaux d'écoulement de la nouvelle toiture ;

Considérant que le revêtement de cette extension est la brique rouge afin de se raccorder harmonieusement au bâti existant tout en proposant un jeu dans l'appareillage ;

Considérant que l'élargissement de la baie permet d'augmenter l'éclairage naturel du nouvel aménagement de la chambre et de la salle de bain dans les combles ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en aluminium anodisé de teinte champagne ;

Considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de fournir des plans détaillés garantissant la reprise des eaux pluviales de la nouvelle toiture (détails techniques).

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, les dérogations au Titre I articles 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme sont accordées.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 14h30

Demande de permis d'urbanisme PU/1770104/2020 (10)

Localisation : Avenue de l'Equinoxe / Rue Crocq
Objet : construire deux maisons unifamiliales sur le terrain
Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation
Lotissement : n°5422019 approuvé le 29/01/2015
Demandeur : Monsieur Alain BRIES
Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
Enquête : 20/05/2021 au 03/06/2021
Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 se situe également dans le périmètre du permis de lotir n°542219 approuvé le 29/01/2015 et qu'elle n'en respecte pas toutes les conditions ;

Considérant que la demande vise à construire deux maisons unifamiliales mitoyennes sur le terrain d'angle ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Considérant que la demande déroge au permis de lotir en ce que la demande prévoit la construction de deux maisons en lieu et place de la construction d'un immeuble de deux logements ;

Considérant que toutes les autres prescriptions sont respectées ;

Considérant que toutes les autres réglementations en vigueur sont également respectées tant en termes de gabarit que de matériaux ;

Considérant que le projet propose deux maisons unifamiliales de surfaces confortables : une première maison dont la façade principale est orientée du côté de la rue de l'Equinoxe avec un retour du côté de la rue Crocq et qui comprend trois chambres et une deuxième maison dont la façade avant se situe le long de la rue Crocq qui dispose d'une façade arrière et d'un jardin et qui comprend quatre chambres ;

Considérant que la première maison dispose également d'espaces extérieurs : deux terrasses sont aménagées sur l'angle ;

Considérant que chaque maison dispose d'un garage ;

Considérant que la demande vise donc le même nombre de logement que celui prévu dans le permis de lotir ;

Considérant que la commune encourage la construction de maisons unifamiliales sur son territoire ;

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

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation au permis de lotir en termes de type de logement (maison unifamiliale) est accordée.

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 505 de la séance du 18/06/2021 à 15h.

Demande de permis d'urbanisme PU/1780713/2021 (11)

Localisation : Windmolenberg 21

Objet : régulariser l'aménagement d'un escalier intérieur, d'un auvent et le remplacement de certains châssis en façade avant et aménager une lucarne dans chaque versant de toiture de l'immeuble

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

Demandeur : Madame Vaiva SANCHEZ CRESPILO

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 : 20/05/2021 au 03/06/2021

Plaintes/Remarques : 0

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 régulariser l'aménagement d'un escalier intérieur, d'un auvent et le remplacement de certains châssis en façade avant et aménager une lucarne dans chaque versant de toiture de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce que les deux lucarnes prévues présentent une hauteur supérieure à 1m25 ;

Considérant que la demande a donc été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/05/2021 au 03/06/2021 et qu'aucune lettre de réclamation ou d'observation n'a été introduite ;

Considérant qu'un seul permis d'urbanisme a été délivré pour ce bien ; qu'il s'agit du permis d'urbanisme n° 10071 délivré le 16/01/1961 pour la construction de la maison ;

Considérant que la présente demande vise, d'une part à régulariser les modifications apportées et d'autre part à aménager le grenier de l'immeuble et en prévoyant une nouvelle lucarne dans chaque versant de la toiture ;

Considérant que les travaux suivants ont déjà réalisés et font l'objet d'une régularisation :

- le placement d'un auvent au rez-de-chaussée arrière ;

Considérant que les deux constructions voisines mitoyennes possèdent chacune une extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'auvent placé ne nuit pas aux constructions voisines ; qu'il ne s'agit pas d'un nouveau volume et que cette installation respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

- le placement d'un nouvel escalier intérieur reliant le premier étage aux combles de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'une modification intérieure ; que cette dernière n'a eu aucun impact sur le volume ou encore l'esthétique de l'immeuble ;

- le placement d'une nouvelle descente d'eau en façade avant ;

Considérant que cette intervention n'a pas porté préjudice à l'esthétique de la façade ; que cette descente d'eau est nécessaire ;

- le remplacement de la porte d'entrée et du châssis du rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que la porte d'entrée placée ainsi que le châssis du rez-de-chaussée sont en bois de couleur brune ;

Considérant que la porte d'entrée placée ne cadre pas avec l'esthétique typique des maisons de la rue (années 60) ; que la porte choisie appauvrit la façade avant ; qu'il s'indique de proposer une nouvelle porte s'inspirant du dessin de la porte d'origine ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée est en bois de couleur brune également ;

Considérant qu'à l'origine, le châssis présentait 4 divisions ;

Considérant qu'actuellement le châssis placé n'en présente que 3 ;

Considérant cependant que ce châssis, par son matériau (bois) et par sa couleur respecte l'homogénéité de la façade avant ;

Considérant

Considérant que les combles de la maison unifamiliale sont actuellement utilisés comme grenier ;

Considérant que la présente demande vise à y aménager une troisième chambre ainsi qu'une salle de douche ;

Considérant en effet que la maison présente des dimensions réduites ; qu'il convient donc de rentabiliser au maximum les espaces ; que l'espace sous-combles n'est actuellement pas habitable ;

Considérant cependant qu'afin de rendre cet espace habitable, deux lucarnes sont prévues en toiture ;

Considérant que ces lucarnes présentent des dimensions importantes ;

Considérant qu'en ce qui concerne la lucarne avant, cette dernière présente une hauteur de 1m61 sur une largeur de 4m également ;

Considérant que cette lucarne est placée en recul par rapport au plan de la façade avant ;

Considérant que cette lucarne présente une hauteur importante (1m61) ;

Considérant que cette lucarne déroge également au règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que la dérogation sollicitée est acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne la lucarne arrière, cette dernière présente une hauteur de 2m55 par rapport au profil de la toiture et une largeur de 4m ;

Considérant que cette lucarne déroge donc à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'une lucarne hybride en ce qu'elle est placée dans le prolongement de la façade arrière ce qui la rend imposante ;

Considérant qu'il y a lieu de la placer en retrait comme pour la lucarne à rue ;

Considérant que cette lucarne est recouverte par un revêtement en fibrociment de teinte foncée ;

Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses est acceptable moyennant la réduction de sa hauteur à celle de la lucarne avant ;

Considérant que de façon générale, des modifications intérieures sont apportées afin de réorganiser certains espaces de vie ;

Considérant que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

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

- prévoir une lucarne dans le versant arrière identique à celle du versant avant,
- proposer une nouvelle porte d'entrée s'inspirant du dessin de la porte d'origine.

En application de l'article 126§7 du code bruxellois d'aménagement du territoire, la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur des lucarnes est acceptée.

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

OVERLEGCOMMISSIE

Proces-verbaal nr 505 van de vergadering van 18/06/2021 om 15u30

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning PU/1760571/2020 (12)

Ligging : Mistrallaan 37

Ontwerp : plaatsen van een externe technische installatie voor airconditioning en regulariseren van een schouw aan de zijgevel van het gebouw

Zonering : Gew.B.P.: woongebieden met residentieel karakter, langs een structurerende ruimte

Verkaveling : nr 345 goedgekeurd op 25/07/1985

Aanvrager : Mijnheer Guy VANNESTE

Motieven : afwijking op art.10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel)

Onderzoek : van 20/05/2021 tot en met 03/06/2021

Advies :

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

Gezien het goed zich eveneens bevindt in de verkavelingsvergunning nr 345, vergund op 25/07/1985 en dat de aanvraag in overeenstemming is met deze vergunning;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een externe technische installatie voor airconditioning en het regulariseren van een schouw aan de zijgevel van het gebouw betreft;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van titel I artikel 10 §1, al.2 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aangezien de airco-installatie en de afvoer van de condensatieketel zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein;

Overwegende bijgevolg dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen van 20/05/2021 tot en met 03/06/2021 en dat geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat beide installaties geplaatst worden aan de zijgevel, op tuinniveau en in de zijdelingse tuinzone;

Overwegende dat de airco-installatie volgende afmetingen heeft: 73,5cm hoog, 95,8cm breed en 34cm diep; dat deze in verbinding staat met de binnen-unit die dient om de leefruimtes van het appartement te verkoelen tijdens periodes van extreme hitte;

Overwegende dat de aanvraag eveneens de regularisatie omvat van de schouw die werd geplaatst naar aanleiding van de plaatsing van een nieuwe (condensatie)ketel;

Overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is om volgende redenen:

- de zichtbaarheid van zowel de schouw als de airco-installatie is zeer beperkt door het feit dat deze geplaatst wordt in de zijtuinstrook, die nauwelijks zichtbaar is vanaf de Marcel Thirylaan,
- de grote afstand tussen de installatie en de punt waarop het zichtbaar is vanaf het openbaar domein (Marcel Thirylaan), en met name minimaal 25m,
- de aanwezigheid van een natuurlijk scherm door de dense beplanting,
- de specificiteit van het terrein (talud) ten opzichte van de Marcel Thirylaan,
- de afwezigheid van vensteropeningen behorende tot andere appartementen in hetzelfde appartementsgebouw in de directe nabijheid

- de grote afstand van meer dan 12m tot de meest nabije buur (Marcel Thiry laan n°11)

GUNSTIG ADVIES, unaniem en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Directie Stedenbouw

In toepassing van het artikel 126 §7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, is de afwijking aan artikel 10 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening aanvaard.